

【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】 2026年6月17日

【事業年度】 第103期(自 2025年4月1日 至 2026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】 大阪府中央区瓦町四丁目2番14号

【電話番号】 06(6202)7331(代表)

【事務連絡者氏名】 執行役員 経営統括部長 竹本 全志

【最寄りの連絡場所】 大阪府中央区瓦町四丁目2番14号

【電話番号】 06(6202)7331(代表)

【事務連絡者氏名】 執行役員 経営統括部長 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99期	第100期	第101期	第102期	第103期
決算年月	2022年3月	2023年3月	2024年3月	2025年3月	2026年3月
売上高 (百万円)	17,815	18,879	19,310	19,584	20,255
経常利益 (百万円)	4,879	5,040	4,842	4,829	5,603
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	5,165	4,186	3,793	4,388	4,675
包括利益 (百万円)	3,880	3,960	5,846	3,838	8,753
純資産額 (百万円)	70,510	70,870	74,874	76,323	81,397
総資産額 (百万円)	149,994	152,321	166,616	177,104	185,602
1株当たり純資産額 (円)	1,403.66	1,445.53	1,528.74	1,569.84	1,706.00
1株当たり当期純利益 (円)	102.34	84.66	77.47	89.90	96.86
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	101.98	84.44	77.30	89.69	96.77
自己資本比率 (%)	46.9	46.5	44.9	43.1	43.8
自己資本利益率 (%)	7.3	5.9	5.2	5.8	5.9
株価収益率 (倍)	14.6	14.1	21.1	15.1	20.0
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,736	8,917	8,221	7,294	7,692
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	8,652	12,104	11,273	8,219	2,054
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	5,757	1,376	6,407	6,258	2,679
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	9,876	5,312	8,668	14,060	16,911
従業員数 (名)	51	53	60	64	66

(注) 第103期より金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。なお、比較を容易にするため、第99期から第102期についても、金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第99期	第100期	第101期	第102期	第103期
決算年月	2022年3月	2023年3月	2024年3月	2025年3月	2026年3月
売上高 (百万円)	17,511	18,573	18,984	19,584	20,255
経常利益 (百万円)	4,772	4,951	4,725	5,295	5,689
当期純利益 (百万円)	5,122	4,160	3,751	4,857	4,761
資本金 (百万円)	9,827	9,827	9,827	9,827	9,827
発行済株式総数 (千株)	50,309	49,211	49,211	48,811	48,811
純資産額 (百万円)	70,145	70,479	74,440	76,208	81,241
総資産額 (百万円)	149,563	151,885	166,131	176,990	185,446
1株当たり純資産額 (円)	1,396.38	1,437.53	1,519.87	1,567.49	1,702.74
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	36.00 (15.50)	36.00 (18.00)	37.00 (18.00)	40.00 (18.50)	40.00 (20.00)
1株当たり当期純利益 (円)	101.50	84.13	76.62	99.51	98.65
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	101.14	83.91	76.45	99.29	98.56
自己資本比率 (%)	46.8	46.4	44.8	43.0	43.8
自己資本利益率 (%)	7.3	5.9	5.2	6.5	6.1
株価収益率 (倍)	14.8	14.2	21.3	13.7	19.6
配当性向 (%)	35.5	42.8	48.3	40.2	40.5
従業員数 (名)	50	53	60	64	66
株主総利回り (%) (比較指標：配当込みTOPIX)	103.1 (102.0)	85.2 (107.9)	117.1 (152.5)	101.3 (150.2)	142.6 (202.2)
最高株価 (円)	1,630	1,549	1,670	1,889	2,173
最低株価 (円)	1,284	1,163	1,135	1,323	1,202

- (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。また、第103期の1株当たり配当額40円のうち、期末配当額20円については、2026年6月19日開催予定の定時株主総会の決議事項となっております。
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。
3. 第103期より金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。なお、比較を容易にするため、第99期から第102期についても、金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。

2 【沿革】

1948年12月 京阪神競馬株式会社設立(資本金5千万円)

1949年4月 梅田・難波両場外馬券発売所(現・ウインズ梅田B館、ウインズ難波)竣工、賃貸

1949年5月 大阪証券取引所上場(市場第一部)

1949年11月 阪神競馬場竣工、農林省に賃貸

1951年10月 京都場外馬券発売所(現・ウインズ京都)竣工、賃貸

1953年8月 神戸場外馬券発売所(現・ウインズ神戸B館)竣工、賃貸

1955年12月 日本中央競馬会へ阪神競馬場を譲渡
代替取得した兵庫県宝塚市千種の土地を造成、宅地分譲

1956年3月 京阪神不動産株式会社に社名変更

1962年4月 「瓦町ビル」(大阪市中央区)竣工、賃貸

1964年3月 「安土町ビル」(大阪市中央区)竣工、賃貸

1976年6月 子会社 京阪神建物管理株式会社設立(現・京阪神建築サービス株式会社)

1982年5月 「ウインズ梅田A館」(大阪市北区)竣工、賃貸

1988年1月 子会社 コンピュータビルサービス株式会社設立(京阪神ビルサービス株式会社)

1988年3月 「新町第1ビル」(大阪市西区)竣工、賃貸

1991年5月 「新江坂ビル」(大阪府吹田市)竣工、賃貸

1995年6月 「枚方倉庫」(大阪府枚方市)購入、賃貸

1996年4月 「四条河原町ビル」(京都市中京区)購入、賃貸

1998年10月 「長野商業施設」(長野市)購入、賃貸

1999年1月 「豊崎ビル」(大阪市北区)竣工、賃貸

2000年3月 「中津ビル」(大阪市北区)竣工、賃貸

2001年3月 「淀屋橋ビル」(大阪市中央区)竣工、賃貸

2002年6月 「新町第2ビル」(大阪市西区)竣工、賃貸

2002年9月 「ウインズ難波」(大阪市浪速区)リニューアル竣工、賃貸借

2003年3月 東京証券取引所(市場第一部)上場

2007年1月 「北堀江ビル」(大阪市西区)竣工、賃貸

2007年4月 「御堂筋ビル」(大阪市中央区)竣工、賃貸

2008年4月 子会社 京阪神建築サービス株式会社が京阪神ビルサービス株式会社を吸収合併

2009年4月 「御成門ビル」(東京都港区)竣工、賃貸

2010年3月 「ウインズ梅田B館」(大阪市北区)建て替え、竣工、賃貸

2011年10月 京阪神ビルディング株式会社に社名変更

2012年2月 「西心斎橋ビル」(大阪市西区)竣工、賃貸

2013年7月 大阪証券取引所と東京証券取引所の統合に伴い、大阪証券取引所市場第一部への上場廃止

2014年5月 「府中ビル」(東京都府中市)購入、賃貸

2014年7月 東京事務所(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
2024年3月	子会社 京阪神建築サービス株式会社を休眠化
2024年5月	子会社 Keihanshin Building America Co., Ltd. 設立
2025年3月	「小牧物流センター」(愛知県小牧市)購入、賃貸
2026年6月	「浦安千鳥物流センター」(千葉県浦安市)購入、賃貸

3 【事業の内容】

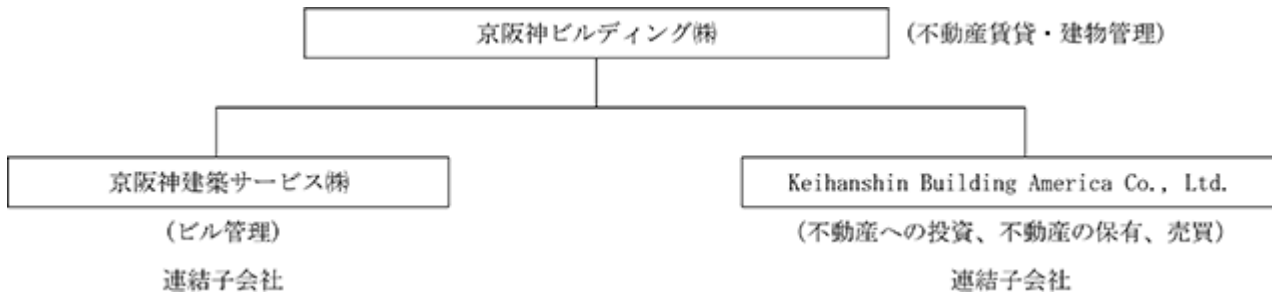
当社グループは、当社、連結子会社2社及び持分法適用関連会社3社で構成されており、土地建物賃貸を主な事業の内容とし、それに付随するビル管理等の事業活動を行っております。

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) 1. 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。

2. 上記の他に、持分法適用関連会社3社があります。

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	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) Keihanshin Building America Co., Ltd. (注) 2, 3	米国 デラウェア州	59,606 千米ドル	不動産への投資、不 動産の保有、売買	100	役員の派遣1名
(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	ビル管理	100	(注) 5
(持分法適用関連会社) 13100 NOEL ROAD JV LLC	米国 デラウェア州	44,110 千米ドル	不動産投資	47.06 (47.06)	

(注) 1. 議決権の所有割合の()は間接所有割合の内数であります。

2. 資本金は資本剰余金を含めて記載しております。

3. 特定子会社に該当しております。

4. 上記の他に、持分法適用関連会社2社を有しておりますが、重要性が乏しいため記載を省略しております。

5. 2024年3月末をもって事業を停止（休眠）しております。

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まいります。

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 環境保全は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 3. 生物多様性への配慮
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。 4. 人権の尊重 5. お客様への貢献 6. 株主・投資家との対話 7. 取引先との協働 8. 地域社会への貢献 9. 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。 10. サステナブル経営への取り組みの監督 11. コンプライアンスの遵守 12. ESG関連情報の開示とコミュニケーション

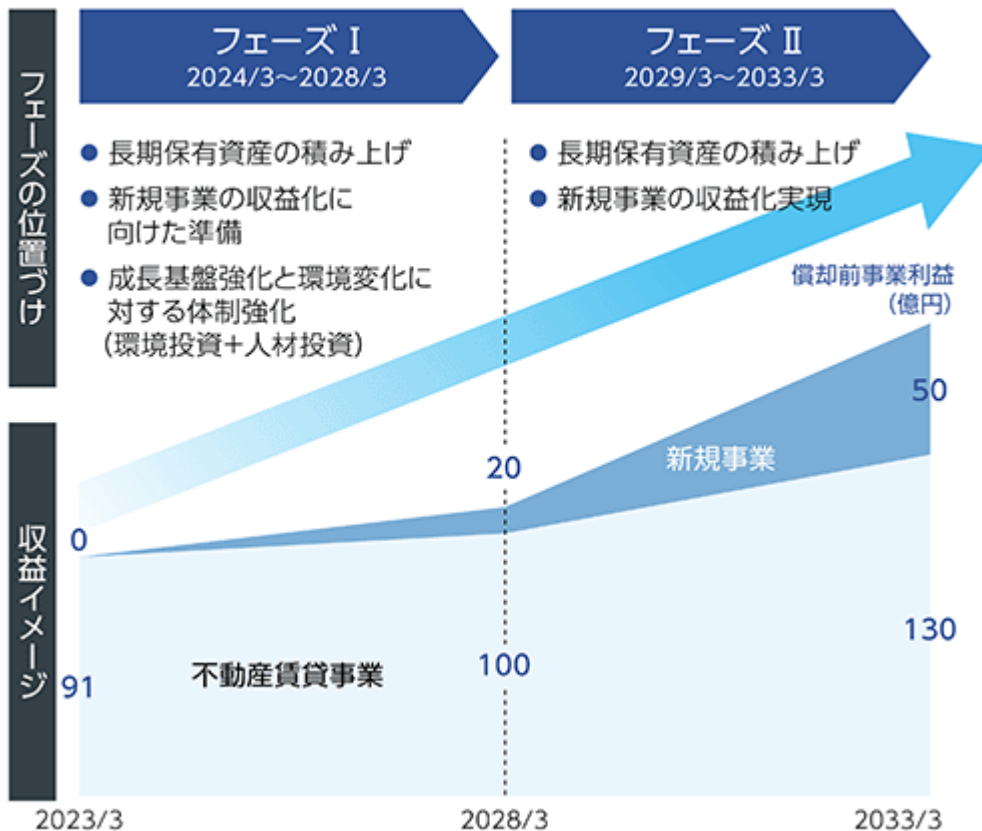
(2) 経営戦略・経営指標

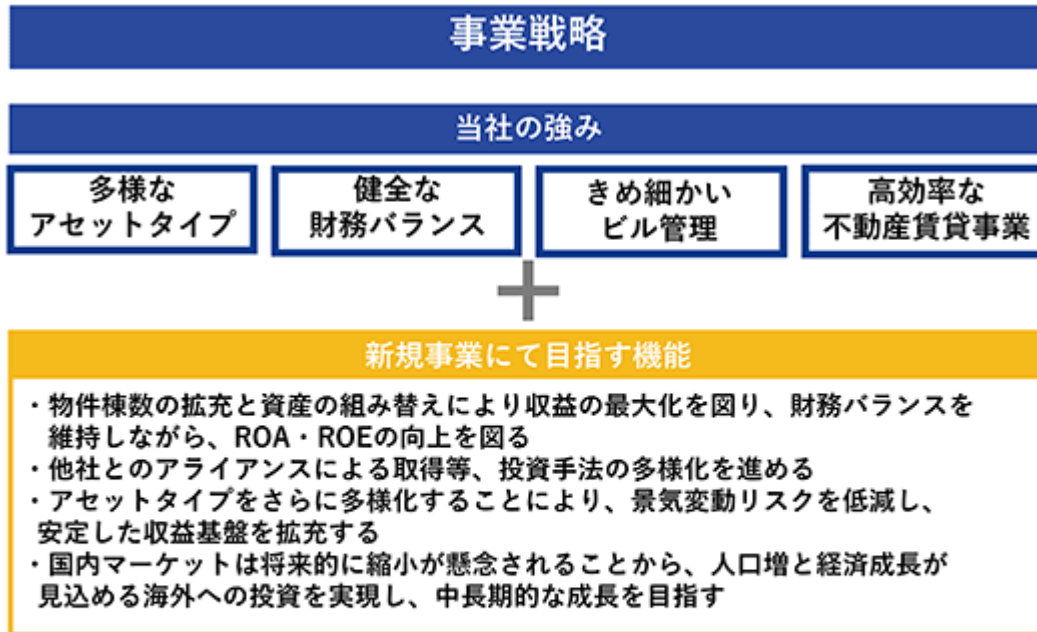
当社グループは、堅実な経営基盤を堅持しつつ、営業基盤の拡大を図るために新規投資を継続的に実施して、事業の発展を目指す方針であります。中長期的に新規優良物件に対する投資を継続して推進するとともに、既存施設の見直しも進めて、経営効率の改善及び健全な財務体質の維持に努めてまいります。

この方針の下、創立100周年（2048年）を見据えた成長基盤の確立とサステナブル経営推進、資本コストや株価を意識した経営の実現のために体制強化と新たな取り組みが必要であると考え、2023年5月に長期経営計画を以下のとおり策定し、2024年9月に一部見直しを行い、推進しております。

長期経営計画の概要	
対象期間	2024年3月期～2033年3月期の10カ年
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

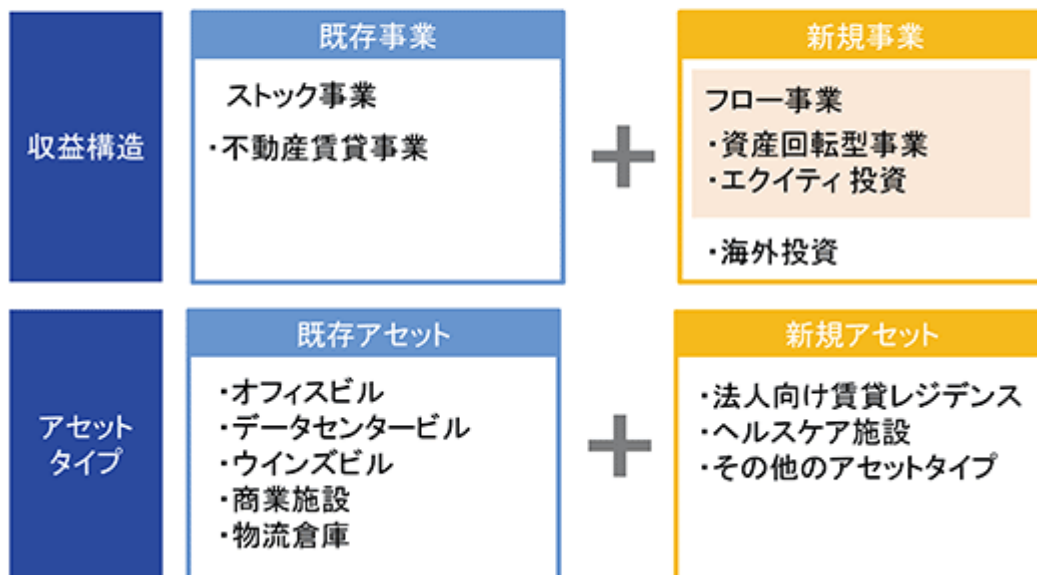
長期経営計画：2期に分けて計画を推進





新たな事業に取り組むことにより、従来の強みに加え、より高効率で市況変化に強い事業ポートフォリオの構築

- ・ 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転換する
- ・ 多様なアセットタイプにより、景気変動リスクを低減し、安定した収益基盤を拡充する



財務戦略

- ・直接金融と間接金融のバランスに留意し、安定的かつ低金利での資金調達に取り組む
- ・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

2033/3 目標数値

自己資本比率【財務規律】

30%以上

Net有利子負債/EBITDA倍率
【財務規律】

10倍程度

2033/3期 ROA（事業利益/総資産）

最終5.0%以上

2033/3期 ROE（当期純利益/自己資本）

最終8.0%以上

経営効率性向上に関する方針

$$\text{ROA} \uparrow \quad \text{財務レバレッジ} \quad \text{ROE} \uparrow$$

$$\frac{\text{利益}}{\text{総資産}} \times \frac{\text{総資産}}{\text{自己資本}} = \frac{\text{利益}}{\text{自己資本}}$$

ROAの向上を最重要視

財務レバレッジの過度な負荷を抑制

結果としてROE改善・向上を実現

株主還元

- ・配当性向目標は**45%程度**とし、1株当たり利益の成長を通じた安定的な配当と増配を含めた**累進配当**を基本方針とする
- ・新規事業の立ち上げ・収益化に向けて取り組みを進めた結果、フェーズⅠ最終年度（2028年3月期）の業績目標達成の見通しが立ったため、2027年3月期～2029年3月期の配当を**累進増配**とした
- ・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する

1株当たり配当・配当性向の推移



2026年7月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を実施予定であります。2026年3月期以前は分割後ベースに数値を調整しております。

サステナビリティ戦略

ESG	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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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
	外部環境や時代の変化を捉えた最適な空間提供	<ul style="list-style-type: none"> ■ 安全・安心・快適な空間の提供 ■ 環境や時代の変化をとらえた事業の推進
S (社会)	ステークホルダーとの共存共栄	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 事業環境の変化に適応する財務戦略 ■ 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

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年3月期までに2020年3月期比で「Scope 1+2の排出量46%削減」を目指す）
 （2051年3月期までに「Scope 1+2+3の排出量 ネットゼロ」を目指す）
 Scope 1：自社での燃料の使用による直接排出の温室効果ガスの排出量
 Scope 2：他社から供給された電気、熱、蒸気の使用による間接排出の温室効果ガスの排出量
 Scope 3：Scope 1, 2以外の自社の活動に関連する他社の温室効果ガスの排出量
 グリーンビル認証取得面積率50%以上の追求（2031年3月期まで）
 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あります。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＋固定資産売却損益）＋減価償却費を重要な経営指標としております。（2026年3月期から、事業利益の定義に「固定資産売却損益」を追加）

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 + 固定資産売却損益)	80億円 (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)	120億円 (同上)	180億円 (同上)
自己資本比率	30%以上（財務規律として）	
ネット有利子負債 / EBITDA倍率	10倍程度（財務規律として）	
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)	7.0%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）

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、春闘での高い賃上げなど良好な所得環境を背景に、個人消費の増加が期待されます。また、深刻化する人材不足への対応として、省力化やデジタル関連投資を中心に企業の設備投資も堅調に推移し、緩やかな景気回復が続くとの見方があります。一方で、緊迫したイラン情勢の長期化による物価上昇が個人消費を下押しする懸念や中国によるレアアースの輸出規制に伴う供給制約リスク、さらには国内の積極財政に伴う予期せぬ金利上昇や円安の急進など、景気が下振れするリスクにも十分に留意する必要があります。

不動産賃貸業界におきましては、都心部を中心に空室率は底堅く推移している一方、中長期的には日本の労働力人口が減少に転じることで新規需要は減速する見通しであり、オフィス賃貸市況の将来見通しは楽観できないと考えられます。

また、少子高齢化、緊迫化する国際・政治情勢、サステナビリティに対する社会要請の高まり、AIの普及等、わが国を取り巻く環境に大きな変化がみられます。

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カ年を対象とする長期経営計画を策定し、2024年9月に一部、見直しを行いました。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】

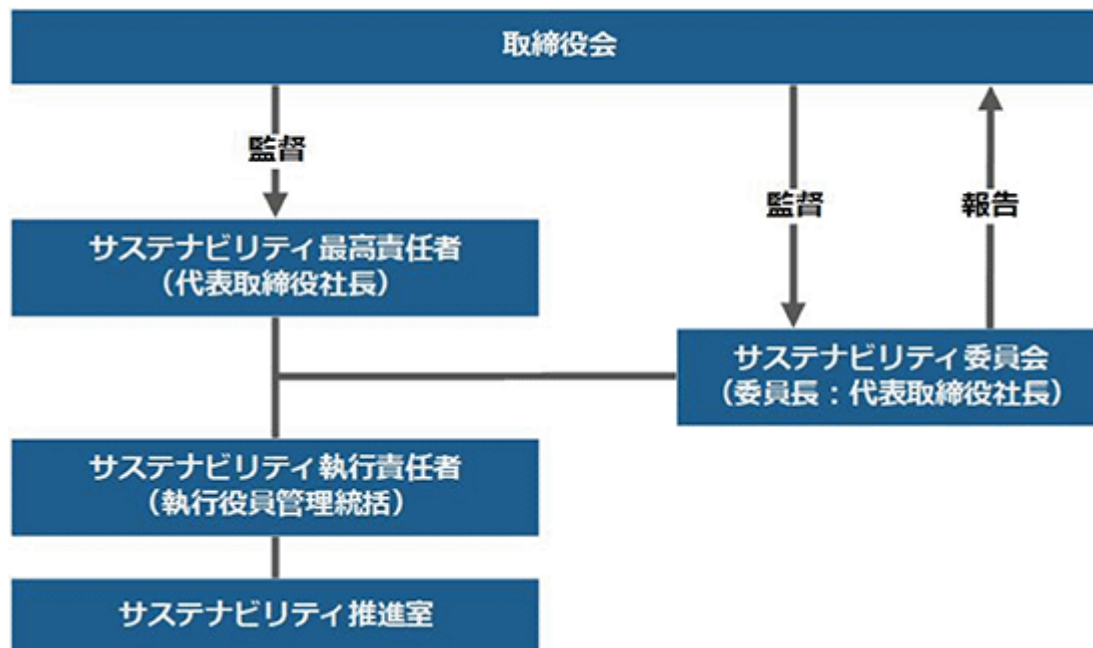
当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(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。

ESG	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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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
	外部環境や時代の変化を捉えた最適な空間提供	<ul style="list-style-type: none"> ■ 安全・安心・快適な空間の提供 ■ 環境や時代の変化をとらえた事業の推進
S (社会)	ステークホルダーとの共存共栄	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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、1.5℃シナリオ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 2024 - Net Zero Emissions by 2050 scenarios	IEA World Energy Outlook 2024 - Stated Policies Scenario
物理的リスク	IPCC (国連気候変動に 関する政府間パネル)	IPCC RCP1.9	IPCC RCP8.5

(ハ) 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

(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。これらのリスクについて、財務的影響度を見直した結果、市場環境の変化に伴う建築資材価格の上昇、および猛暑対策などによる工期の延長や人件費の増加などを反映し、「調達価格の増加」の影響度を従来の「中」から「高」へ移行しました。今後の保守・修繕工事への影響を継続的に注視し、確実なリスク管理に努めてまいります。その他の項目については、前年度のシナリオ分析結果から大幅な変化はなく、現時点における財務影響度は低いと判断しております。

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	高	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
	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
評判	ステークホルダーからの批判	・気候変動対策の遅れに起因するテナントの退去、新規テナント獲得の難化 ・情報開示が不十分な場合の資本コストの上昇	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 ・高い環境性能や認証取得による物件価値の上昇・維持	低	中	低	高
		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
	市場	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。

2026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。財務的影響度については、いずれも「低」と評価しております。

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	低	中	低	高
	慢性	海面上昇	低	中	低	高
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	低	中	低	高
		災害に強いビルへの入居ニーズ増加	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	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)

- ・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

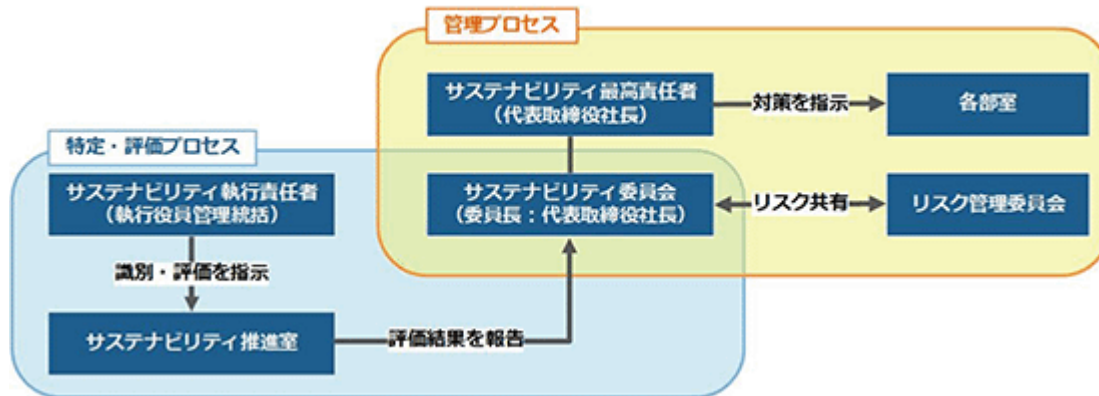
- (a) 少人数で効率的な経営を実現するため、多様な人格・個性・価値観をもつ従業員がお互いを尊重し、全ての従業員が能力に応じて活躍できる職場環境を整備してまいります。
- (b) 従業員が心身ともに生き生きと働くことができるように、従業員の健康の維持・向上に努め、健康経営を推進します。
- (c) 生産性の向上と業務の効率化を図るとともに、従業員のワークライフバランスにも配慮した、多様な働き方を可能とする体制・制度の整備等により、従業員一人一人が最大限能力を発揮できる、安全で働きやすい職場環境づくりに努めます。

(社内環境整備に関する取組)

- ・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。
- ・定期健康診断に代え人間ドックを受診可能としたり、健康に関する情報提供や運動機会増進の取組等を行うことで、従業員の健康意識向上や、疾病の早期発見・予防等に繋げております。
- ・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、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、投資対効果などの検証を行い、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、サステナビリティ委員会での優先順位の高いリスクと機会についての審議結果を基に、それぞれのリスクと機会について対応担当部署または担当者を指定し、その対策案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連するリスクはリスク管理委員会に共有しており、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。

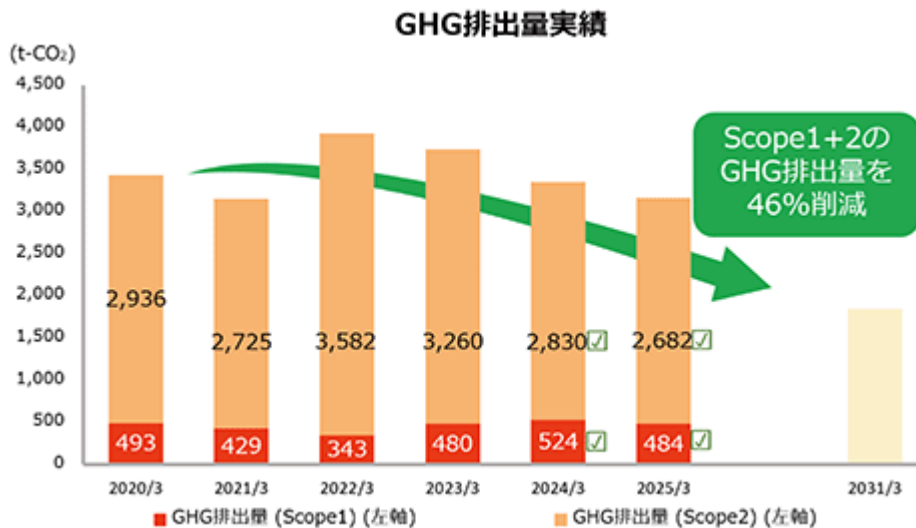
気候変動に対するレジリエンス強化

主に移行リスクの低減及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）排出量及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 . 2031年3月期までにGHG排出量（Scope 1 + 2）を、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）イニシアチブの認定を受けております。
- 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 . 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おります。
2025年3月期実績：LED化計画に則って各ビルの照明をLEDに更新するなど、消費電力削減に努めております。また、期間中にエネルギー消費効率の高いビルが竣工したこともあり、2025年3月期の実績は2020年3月期比で21%減となっております。
- 2 . 2051年3月期までに、Scope 2 の再生可能エネルギー由来の電力比率100%を達成
2025年3月期実績：現在、オフィスビル6棟（1棟貸しを除く）とデータセンタービルの一部で再生可能エネルギー由来の電力を利用しており、Scope 2 の再生可能エネルギー由来の電力比率は、35.9%となっております。



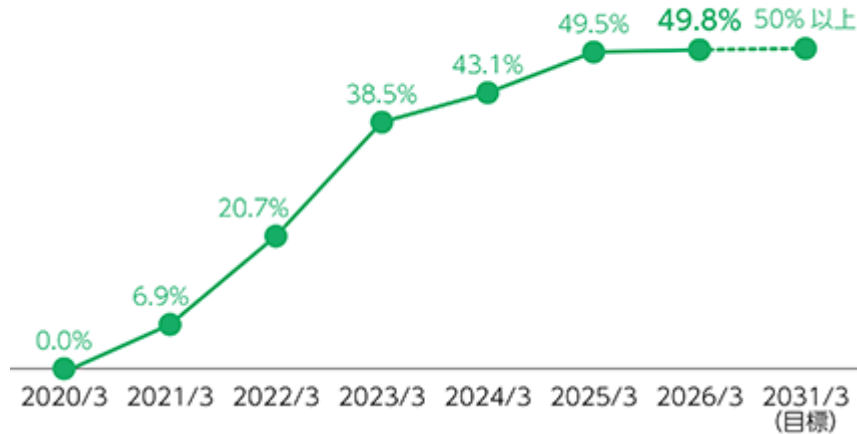
(注) を付したデータは、独立した第三者である仰星監査法人による第三者保証を受けております。

なお、集計時期の都合によりエネルギー消費原単位とScope 2 の再生可能エネルギー由来の電力比率については、2025年3月期の数値を記載しております。2026年3月期の数値は、2026年8月頃に弊社ウェブサイト（URL <https://www.keihanshin.co.jp/sustainability/>）に公開予定であります。

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%

2026年3月期実績：新たにグリーンビル認証を取得したビルはありませんでしたが、ビルの売却に伴う床面積の変動により、2026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、49.8%となりました。

グリーンビル認証取得面積率



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%

2026年3月期実績：60%

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推進するとともに、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

2026年3月期実績：82.8%

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發揮できる、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

2026年3月期実績：148千円/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等社内制度を充実させ、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、代表取締役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、当社グループは、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、当社グループ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、当社グループ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。

今後はアセットタイプをさらに多様化することで、より市況変化に強い安定したポートフォリオの構築を進めてまいります。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、2024年3月期78.8%、2025年3月期78.9%、2026年3月期79.5%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

	2024年3月期(%)	2025年3月期(%)	2026年3月期(%)
大阪府 (うち大阪市)	78.8 (74.5)	78.9 (74.6)	79.5 (75.4)
兵庫県	2.5	2.5	2.4
京都府	2.9	2.7	2.3
首都圏	14.8	14.9	14.2
その他	1.0	1.0	1.6
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・その他地区への投資を積極的に進めてまいります。なお、2025年3月には愛知県小牧市に物流倉庫を取得しました。

(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	2025年3月期		2026年3月期	
	売上高(百万円)	割合(%)	売上高(百万円)	割合(%)
エクイニクス・ジャパン(株)	3,567	18.2	3,621	17.9
日本中央競馬会	3,335	17.0	3,328	16.4
ソフトバンク(株)	2,375	12.1	2,396	11.8

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。

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

ソフトバンク(株)の2026年3月期における売上高の内1,679百万円(70.1%)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様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まいりました。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てまいります。

(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とおりであります。

	2024年3月期	2025年3月期	2026年3月期
有利子負債残高(A)(百万円)	75,529	84,353	85,422
総資産額(B)(百万円)	166,616	177,104	185,602
有利子負債依存度(A/B)(%)	45.3	47.6	46.0

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ともに、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あります。また、当社グループは、過年度の低金利環境を活かし、有利子負債のほとんどを固定金利で調達し、平均返済期間の長期化に取り組んでまいりました。金利上昇局面にある中、今後も有利子負債の平均調達金利の低減に取り組んでまいります。

(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」を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

当連結会計年度のがわが国経済は、雇用・所得環境の改善による個人消費の持ち直しなどにより、緩やかな回復基調で推移しました。一方で、緊迫化する地政学リスクに伴う物価の上昇や金利の先高観など、景気の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、建設資材価格の高止まりや人件費の高騰、大規模物件の新規供給による競争激化に加え、働き方の多様化によるオフィス需要の変化には引き続き留意を要するものの、都心部を中心に空室率は底堅く推移いたしました。

このような環境の中、当社においてはリーシングを中心とした営業活動に注力した結果、当期末時点の空室率は0.39%と低い水準に留まり、引き続き高い稼働率を維持しております。また、長期経営計画に基づき、2025年11月に米国テキサス州ダラスの賃貸集合住宅、12月に大阪市内の大規模ホテル、さらには2026年3月に米国ノースカロライナ州シャーロットの賃貸集合住宅へのエクイティ投資を実施するなど、国内外で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、引き続き自然災害への予防保全や省エネ化推進を図り、資産価値向上に取り組んでまいりました。

その結果、当期の連結業績は、新規投資物件の寄与やデータセンタービルの一部テナントの本契約移行に伴う賃料収入増加等により、売上高は20,255百万円と前期比670百万円(3.4%)の増収となりました。これに伴い、営業利益は5,646百万円と前期比662百万円(13.3%)の増益となりました。経常利益につきましては、支払利息が増加したものの投資事業組合運用益の増加や前期に計上した融資関連費用の剥落などにより、5,603百万円と前期比773百万円(16.0%)の増益となりました。

親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、投資有価証券売却益が減少した一方で固定資産売却益を計上したことなどにより、4,675百万円と前期比286百万円(6.5%)の増益となりました。

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アセットタイプ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	4,488	22.9	4,661	23.0
データセンタービル	10,452	53.4	11,012	54.4
ウインズビル	3,359	17.1	3,351	16.5
商業施設・物流倉庫等	1,285	6.6	1,229	6.1
計	19,584	100.0	20,255	100.0

(注)当連結会計年度末より、「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」としていた名称を「オフィスビル」「データセンタービル」「ウインズビル」「商業施設・物流倉庫等」に変更しております。当該変更は、名称変更のみであり、その内容に与える影響はありません。

オフィスビル

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おります。

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の収益への影響は軽微で、引き続き高い稼働率を維持しております。

連結売上高は、リテナントが進んだことによる空室率の改善等により、前年同期比173百万円(3.9%)増収の4,661百万円となりました。

データセンタービル

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、一部テナントの本契約への移行により賃料収入が増加したことで、前年同期比559百万円(5.4%)増収の11,012百万円となりました。

ウインズビル

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的な物件となっております。

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7百万円(0.2%)減収の3,351百万円となりました。

商業施設・物流倉庫等

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。資産回転型事業の一環として、2025年9月に商業施設の浅草駅前ビルを売却しました。物件取得においては、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、2025年3月には愛知県小牧市にて物流倉庫を取得しました。また、長期経営計画においては、住宅やヘルスケア施設等の新たなアセットタイプも含めた物件の取得によるアセットの拡充を目指しております。引き続き収益物件の取得に向けて情報収集活動に努めてまいります。

連結売上高は、新たに取得した小牧物流センターの通期寄与があった一方で、浅草駅前ビルを売却した影響により、前年同期比55百万円(4.3%)減収の1,229百万円となりました。

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(百万円)	割合(%)	販売高(百万円)	割合(%)
エクイニクス・ジャパン(株)	3,567	18.2	3,621	17.9
日本中央競馬会	3,335	17.0	3,328	16.4
ソフトバンク(株)	2,375	12.1	2,396	11.8

(2) 財政状態

当連結会計年度末における総資産は185,602百万円となり、前連結会計年度末に比べ8,498百万円(4.8%)増加しました。浅草駅前ビルの売却を主因に有形固定資産が計8,709百万円減少したものの、現金及び預金が2,850百万円増加したほか、国内および米国にてエクイティ出資を行ったことや保有株式の時価上昇により投資有価証券が14,355百万円増加したことが主な要因であります。

負債合計は104,205百万円となり、前連結会計年度末比3,423百万円(3.4%)増加しました。新規投資に要する資金調達を行ったことにより、有利子負債が1,069百万円増加したほか、保有株式の時価上昇に伴い固定負債に含まれる繰延税金負債が1,881百万円増加したことが主な要因であります。

純資産合計は81,397百万円となり、前連結会計年度末比5,074百万円(6.6%)増加しました。自己株式の取得等により1,535百万円減少したものの、その他有価証券評価差額金が3,950百万円増加したほか、利益剰余金が2,590百万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)	7,294	7,692
投資活動によるキャッシュ・フロー(百万円)	8,219	2,054
財務活動によるキャッシュ・フロー(百万円)	6,258	2,679
現金及び現金同等物の増減額(百万円)	5,391	2,850
現金及び現金同等物の期末残高(百万円)	14,060	16,911

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16,911百万円となり、前期末比2,850百万円増加しました。

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7,692百万円(前連結会計年度は7,294百万円の収入)となりました。税金等調整前当期純利益6,753百万円、減価償却費3,785百万円等により主要な資金を得ましたが、法人税等の支払額2,013百万円や投資有価証券売却益701百万円および有形固定資産売却益454百万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2,054百万円(前連結会計年度は8,219百万円の支出)となりました。有形固定資産の売却により6,437百万円の資金を得ましたが、国内および米国にて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8,478百万円がありました。

財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動により使用した資金は2,679百万円(前連結会計年度は6,258百万円の収入)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11,000百万円を調達しましたが、社債の償還5,000百万円、長期借入金の返済4,937百万円、配当金の支払額2,018百万円、自己株式の取得1,724百万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とおりであります。

指標	2024年 3月期 (初年度)	2025年 3月期 (2年目)	2026年 3月期 (3年目)	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 + 固定資産売却損益)	51億円	52億円	64億円	80億円 (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	90億円	102億円	120億円 (同上)	180億円 (同上)
自己資本比率	44.9%	43.1%	43.8%	30%以上（財務規律として）	
ネット有利子負債 / EBITDA倍率	7.4倍	7.9倍	7.3倍	10倍程度（財務規律として）	
ROA (事業利益 / 総資産)	3.2%	3.0%	3.5%	4.0%以上	5.0%以上
ROE (当期純利益 / 自己資本)	5.2%	5.8%	5.9%	7.0%以上	8.0%以上

(注) 事業利益：営業利益 + 投資事業組合運用損益等 + 固定資産売却損益
2026年3月期から、事業利益の定義に「固定資産売却損益」を追加
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）

(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～ 2026年3月期 (累計)	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	85億円	500億円	1,300億円	1,800億円
	エクイティ投資	106億円	80億円	80億円	160億円
	海外投資	89億円	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	65億円	100億円	100億円	200億円
計		347億円	770億円	1,730億円	2,500億円
投資回収	収益物件の売却	64億円	-	800億円	800億円
ネット投資額		282億円	770億円	930億円	1,700億円

新規投資

2026年3月期における当社グループの主な新規投資実績として、海外においては、米国現地法人であるKeihanshin Building America Co., Ltd.を通じて、2025年6月に米国ジョージア州アトランタの物流倉庫、11月に米国テキサス州ダラスの賃貸集合住宅、2026年3月に米国ノースカロライナ州シャーロットの賃貸集合住宅の開発事業への出資を実施いたしました。国内においては、2025年10月にヘルスケア&メディカル投資法人が資産の運用を委託する「ヘルスケアアセットマネジメント株式会社」の株式の5%を取得し、新たなスポンサーとなりました。さらには12月にユニバーサル・スタジオ・ジャパンオフィシャルホテル「Osaka Sakurajima Resort」プロジェクトへの出資を実施するなど、国内外で次なる成長に向けた新規投資に積極的に取り組んでまいりました。なお、今後の投資にあたっては、事業戦略で掲げている不動産投資のタイプ毎の投資枠に捉われ過ぎることなく、個々の案件の投資利回り・市場動向等をみながら、10年間総額2,500億円の中で柔軟に対応していきたいと考えております。

サステナビリティの取組

		2024年3月期～ 2026年3月期 (累計)	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
環境投資	・省エネ機器・BCP対策への更新 修繕投資 ・再生可能エネルギー由来の電力の 利用 ・グリーンビル認証の取得	19億円	30億円	40億円	70億円
人材投資	・職場環境整備 ・人材教育投資 ・専門的人材の経験者採用	6億円	10億円	20億円	30億円
合計		26億円	40億円	60億円	100億円

株主還元

	2026年3月期	長期経営計画
配当性向	41.3%	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、一部の事業用施設について、不動産賃貸借契約に基づく退去時の原状回復に係る債務等を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、また、現時点において将来退去する予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

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

5 【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及び既存施設の機能性の向上を目的として、総額9,790百万円の設備投資を行いました。

その主なものは、既存ビルの更新工事等（1,056百万円）、並びに匿名組合出資等（8,733百万円）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。

また、当連結会計年度において、次の主要な設備を売却しております。その内容は以下のとおりであります。

事業所名	所在地	設備の内容	売却時期	前期末帳簿価額 (百万円)
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	2025年9月	6,016

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2026年3月31日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額(百万円)					合計	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		
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	1,278	4,251 (1,818)			10	5,540	58
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	1,547	2,778 (1,790)			1	4,326	
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	2,279	7,513 (2,033)			1	9,793	
御成門ビル (東京都 港区)	鉄骨造、地上9階、地下1階	466	3,822 (551)			0	4,289	
府中ビル (東京都 府中市)	鉄骨造、陸屋根6階	270		433	6,261 (18,460)	15	6,980	
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	130	92 (26)	651	4,777 (1,318)	1	5,653	
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	3,045	10,115 (899)			49	13,211	
南青山土地 (東京都 港区)					8,655 (589)		8,655	
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	2,105	((1,818))			15	2,120	
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	794	1,103 (2,187)			0	1,898	
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	2,331	644 (1,831)			17	2,993	

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額(百万円)						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	
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	1,902	1,976 (2,171)			12	3,891	
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	3,317	4,016 (2,119)			11	7,346	
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	24,371	8,241 (6,671)			28	32,641	
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	1,436	501 (1,367) ((534))			0	1,937	
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	1,069	175 (606) ((163))			0	1,245	
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	260	1,119 (751)			0	1,379	
川越配送センター (埼玉県 川越市)	鉄骨造、地上2階	219	2,346 (15,729)				2,565	
藤沢商業施設 (神奈川県 藤沢市)	鉄骨造、地上3階	590	1,931 (1,953) ((1,539))			0	2,522	
関目高殿住宅 (大阪市 旭区)	鉄筋コンクリート造、地上7階	880	601 (1,360)			0	1,482	
小牧物流センター (愛知県 小牧市)	鉄骨造、地上2階(倉庫) 鉄筋コンクリート造、地上3階(事務所棟)	230	2,672 (9,740)			0	2,902	

(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1,000百万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) (2026年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2026年6月17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	48,811,498	48,811,498	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	48,811,498	48,811,498		

(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 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2021年10月8日 (注) 1	1,875,000	50,309,498		9,827		9,199
2022年10月7日 (注) 2	1,098,000	49,211,498		9,827		9,199
2025年1月20日 (注) 3	400,000	48,811,498		9,827		9,199

- (注) 1 . 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。
2 . 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。
3 . 2024年12月20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】

2026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)	1	23	23	110	154	8	4,342	4,661	
所有株式数 (単元)	13	124,944	4,625	185,200	118,485	32	54,507	487,806	30,898
所有株式数 の割合(%)	0.00	25.61	0.95	37.97	24.29	0.01	11.17	100.00	

(注) 自己株式1,109,167株は、「個人その他」に11,091単元、「単元未満株式の状況」に67株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	2026年3月31日現在
			発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する 所有株式数の割合(%)
銀泉株式会社	大阪市中央区高麗橋四丁目6番2号	6,440	13.50
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)	4,926	10.33
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	3,692	7.74
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	4.47
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	2.92
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	2.89
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	2.70
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	1,006	2.11
株式会社百十四銀行	香川県高松市亀井町5番地の1	891	1.87
三精テクノロジーズ株式会社	大阪市淀川区宮原四丁目3番29号	865	1.81
計		24,011	50.34

(注) 2025年12月24日付の臨時報告書(主要株主の異動)にてお知らせしましたとおり、株式会社ストラテジックキャピタルが新たに主要株主となっております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2026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 1,109,100		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 47,671,500	476,715	同上
単元未満株式	普通株式 30,898		同上
発行済株式総数	48,811,498		
総株主の議決権		476,715	

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式67株が含まれております。

【自己株式等】

2026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	1,109,100		1,109,100	2.27
計		1,109,100		1,109,100	2.27

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(百万円)
取締役会(2025年10月31日)での決議状況 (取得期間2025年11月4日)	1,000,000	1,733
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	994,600	1,723
残存決議株式の総数及び価額の総額	5,400	9
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	0.5	0.5
当期間における取得自己株式		
提出日現在の未行使割合(%)	0.5	0.5

(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(百万円)
当事業年度における取得自己株式	259	0
当期間における取得自己株式		

(注) 当期間における取得自己株式には、2026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 (百万円)	株式数(株)	処分価額の総額 (百万円)
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)	88,100	130		
その他(譲渡制限付株式報酬による自己株式の処分)	39,300	58		
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	1,109,167		1,109,167	

(注) 当期間における保有自己株式数には、2026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、配当性向目標を45%程度とし、1株当たり利益の成長を通じた安定的な配当と増配を中心とした累進配当を基本方針としております。

現在進行中の長期経営計画（対象期間：2024年3月期～2033年3月期）の公表から3年が経過し、フェーズ 最終年度（2028年3月期）まで残り2年となりました。新規事業の立ち上げ・収益化に向けて取り組みを進めた結果、今般、フェーズ 最終年度の業績目標である事業利益80億円および償却前事業利益120億円、ROE7.0%以上を達成するための見通しが立ったため、株主・投資家の皆さまへの還元を通じて期待に応えるべく、2027年3月期～2029年3月期の配当を累進増配とすることといたしました。

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

当事業年度の剰余金の配当につきましては、継続的な安定配当の基本方針のもと、期末配当は1株当たり20.00円を、2026年6月19日開催予定の定時株主総会で決議して実施する予定であります。中間配当金（1株につき20.00円）と合わせて、年間配当は40.00円となる予定であります。

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（百万円）	1株当たり配当額（円）
2025年10月31日 取締役会決議	973	20.00
2026年6月19日 定時株主総会決議（予定）	954	20.00

代表取締役社長	若林常夫（議長）
代表取締役	多田順一
取締役	浅草嘉一
社外取締役	野村雅男、竹田千穂、宮野谷篤、上條英之
取締役（監査等委員）	西田 滋
社外取締役（監査等委員）	長澤秀治、小田切智美

b. 指名・報酬委員会

指名・報酬委員会は、役員の人事及び報酬決定についての合理性並びに透明性を確保するため、取締役会の諮問機関として設置され、独立社外取締役を半数以上含むものとしております。取締役会からの諮問に応じ、取締役・執行役員等の人事と報酬に関する事項について審議を行い、その審議結果を取締役に答申しております。その構成員の氏名等は以下のとおりです。

代表取締役社長	若林常夫
社外取締役	野村雅男（委員長）、竹田千穂、宮野谷篤、上條英之

c. 経営会議

経営会議は、取締役、執行役員及び各担当部長で構成し、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うため、原則として月1回開催し、的確かつ迅速な経営判断を行える体制を整えております。その構成員の氏名等は以下のとおりです。

代表取締役社長	若林常夫（議長）
代表取締役専務執行役員執行統括 兼 海外事業部担当	多田順一
取締役執行役員建築技術部長	浅草嘉一
上席執行役員営業統括	松本孝雄
上席執行役員経営管理統括 兼 AM事業部担当	堀 貴生
上席執行役員経営管理統括補佐 兼 管理統括部長	岡田吉功
執行役員海外事業部長	大橋一満
執行役員経営統括部長	竹本全志
執行役員東京支社長 兼 営業部新規事業グループ担当 兼 AM事業部副担当	紙屋 勉
取締役（監査等委員）	西田 滋

d. 監査等委員会

当社は、2025年6月20日開催の第102回定時株主総会において、定款の一部変更が決議されたことにより、監査等委員会設置会社へ移行しております。監査等委員会は、3名（うち2名が社外監査等委員）の監査等委員で構成し、取締役の職務執行を監査・監督しています。また、監査等委員会は、常勤の監査等委員の選定により、経営会議、各種委員会等の重要な会議への出席や、日常的な情報収集、会計監査人及び内部監査部門との円滑な連携等を図ることにより監査・監督機能の実効性の確保に努めております。その構成員の氏名等は以下のとおりです。

取締役（監査等委員）	西田 滋
社外取締役（監査等委員）	長澤秀治、小田切智美

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とりとまとめております。

(ロ) 当該体制を採用する理由

当社は、中長期的な企業価値の向上を図るため、取締役の職務執行の監査等を担う監査等委員を取締役会の構成員とすることにより、取締役会の監督機能を強化し、より一層のコーポレート・ガバナンスの充実を図るため、監査等委員会設置会社に移行いたしました。本移行により、経営の意思決定・監督機能と業務執行機能の役割を明確にし、迅速な業務執行とこれに対する実効性のある監督を行うことでコーポレート・ガバナンスの強化を図ることができると考えており、監督機能及び監視体制の強化に相応しい体制として、本体制を採用しております。

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

当社は、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

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

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

(ハ) 子会社の業務の適正を確保するための体制

取締役及び関係部門は、「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

当社と各社外取締役は、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。

当社と各社外取締役は、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（監査等委員である取締役を含む。）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及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に、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

当社は、取締役（監査等委員である取締役を含む。）を10名以内とし、うち、監査等委員である取締役を4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) 取締役の責任免除

当社は、取締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。）が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、その損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。

なお、監査等委員会設置会社への移行に伴い、第102回定時株主総会終結前の行為に関する監査役（監査役であった者を含む。）の会社法第423条第1項所定の責任を、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の経過措置を定款に定めております。

また、社外取締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、当社と社外取締役の間で職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、会社法第423条第1項の損害賠償責任を法令の限度額とする契約を締結できる旨を定款で定めており、社外取締役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)
前取締役会長	南 浩 一	2回/2回(100%)
代表取締役社長	若林 常夫	11回/11回(100%)
代表取締役	多田 順一	9回/9回(100%)
取締役	浅草 嘉一	11回/11回(100%)
前取締役(社外)	吉田 享司	2回/2回(100%)
取締役(社外)	野村 雅男	11回/11回(100%)
取締役(社外)	竹田 千穂	11回/11回(100%)
取締役(社外)	宮野谷 篤	11回/11回(100%)
取締役(社外)	上條 英之	9回/9回(100%)
取締役監査等委員	西 田 滋	9回/9回(100%)
取締役監査等委員(社外)	長澤 秀治	9回/9回(100%)
取締役監査等委員(社外)	小田切 智美	9回/9回(100%)

(注) 南浩一及び吉田享司は、2025年6月20日開催の第102回定時株主総会をもって退任いたしましたので、在任時の出席状況を記載しております。多田順一、上條英之、西田滋、長澤秀治及び小田切智美は、2025年6月20日開催の第102回定時株主総会にて選任された後の取締役会への出席状況を記載しております。

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)

- ・ 定款一部変更の件
- ・ 内部統制システムの整備に関する基本方針見直しの件
- ・ 来年度の体制見直しの件
- ・ 重要な人事(取締役、執行役員、指名・報酬委員)及び役員報酬に関する件
- ・ 給与体系の一部改定の件
- ・ 事業ポートフォリオ検証の件
- ・ 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
- ・ 借入金調達件の件
- ・ 自己株式取得の件
- ・ 予算、連結予算承認の件
- ・ 新規投資の件
- ・ 不動産の取り扱い指針の新設の件

(報告事項)

- ・ 取締役会の実効性評価
- ・ 長期経営計画の進捗状況
- ・ スキルマトリクスの見直し
- ・ コーポレートガバナンス実施報告
- ・ 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4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	4回/4回(100%)
前取締役(社外)	吉田 享司	1回/1回(100%)
取締役(社外)	竹田 千穂	4回/4回(100%)
取締役(社外)	宮野谷 篤	4回/4回(100%)
取締役(社外)	上條 英之	3回/3回(100%)
前取締役会長	南 浩一	1回/1回(100%)
代表取締役社長	若林 常夫	4回/4回(100%)

(注) 1. 南浩一及び吉田享司は、2025年6月20日開催の第102回定時株主総会をもって退任いたしましたので、在任時の出席状況を記載しております。上條英之は、2025年6月20日開催の第102回定時株主総会にて選任された後の指名・報酬委員会への出席状況を記載しております。

2. 上記の指名・報酬委員会の開催回数のほか、書面決議が2回ありました。

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。

- ・来年度の体制見直しの件
- ・重要な人事(取締役、執行役員)に関する件
- ・役員報酬に関する件
- ・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

a . 2026年6月17日（有価証券報告書提出日）現在の当社の役員の状況は、以下のとおりであります。

男性8名 女性2名 （役員のうち女性の比率20.0%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
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 阪急電鉄株式会社 入社 2011年6月 阪急阪神ホールディングス株式会社 取締役 2013年4月 阪急電鉄株式会社 専務取締役 2018年4月 阪急阪神不動産株式会社 代表取締役社長 2020年4月 同社 相談役 2021年4月 株式会社阪急阪神ホテルズ 取締役 2021年6月 当社 取締役 2022年6月 当社 代表取締役社長 社長執行役員（現任）	(注) 4	59
代表取締役 専務執行役員 執行統括兼 海外事業部担当	多田 順一	1963年11月13日	1986年4月 株式会社住友銀行 入行 2016年4月 株式会社三井住友銀行理事 コーポレートアドバイザリー本部 副本部長 2018年4月 当社 顧問 2018年6月 当社 取締役 執行役員 管理統括兼企画部長 2020年6月 当社 常務執行役員 管理統括兼総務部長 2021年6月 当社 常務執行役員 管理統括 2025年4月 当社 専務執行役員 執行統括兼新規投資推進部担当 2025年6月 当社 代表取締役 専務執行役員 執行統括兼新規投資推進部担当 2026年4月 当社 代表取締役 専務執行役員 執行統括兼海外事業部担当（現任）	(注) 4	37
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 鹿島建設株式会社 入社 2018年4月 同社 関西支店建築部 CSリニューアルグループ長 2020年4月 同社 関西支店建築部 建築工事部長 2023年4月 当社 理事 建築技術部 部付部長 2024年4月 当社 執行役員 建築技術部長 2024年6月 当社 取締役 執行役員 建築技術部長（現任）	(注) 4	10
取締役 (社外)	野村 雅男	1949年8月2日	1972年3月 岩谷産業株式会社 入社 2007年6月 同社 取締役 執行役員 2009年4月 同社 常務取締役 執行役員 2010年4月 同社 専務取締役 執行役員 2012年6月 同社 代表取締役社長 執行役員 2017年4月 同社 取締役相談役 執行役員 2017年6月 同社 相談役 2019年6月 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 大阪弁護士会登録 三宅法律事務所（現弁護士法人三宅法律事務所）入所 2016年5月 弁護士法人三宅法律事務所パートナー（現任） 2019年6月 当社 監査役 2022年6月 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 日本銀行 入行 2014年5月 同行 理事 大阪支店長 2017年3月 同行 理事 金融機構局、発券局、情報サービス局担当 2018年6月 株式会社NTTデータ経営研究所 取締役会長 2024年6月 当社 取締役（現任）	(注) 4	
取締役 (社外)	上條 英之	1955年3月15日	1977年4月 石川島播磨重工業株式会社 入社 1987年8月 積水ハウス株式会社 入社 2014年4月 同社 執行役員経理財務部長 2015年12月 株式会社鴻池組 監査役 2018年4月 積水ハウス株式会社 常務執行役員経理財務部長 2019年4月 同社 常務執行役員 2020年9月 税理士登録 2021年4月 上條英之税理士事務所 所長（現任） 2022年6月 当社 監査役 2025年6月 当社 取締役（現任）	(注) 4	
取締役 監査等委員 (常勤)	西田 滋	1960年10月8日	1984年4月 株式会社住友銀行 入行 2013年4月 株式会社三井住友銀行 企業審査部長 2015年4月 当社 顧問 2015年6月 当社 取締役総務部長 2018年4月 当社 取締役 執行役員 総務部長 2019年6月 当社 常勤監査役 2025年6月 当社 取締役（常勤監査等委員）（現任）	(注) 5	8

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 監査等委員 (社外)	長澤 秀治	1960年9月23日	1984年4月 三洋電機株式会社 入社 2008年4月 同社 執行役員 経営企画本部長 2011年4月 同社 常務執行役員 経営企画本部長 2012年1月 同社 取締役 常務執行役員 経営企画本部長 2015年4月 パナソニック株式会社 技術担当役員付企画総括 2018年1月 ダイハツディーゼル株式会社 (現ダイハツインフィニアース株式会社)顧問 2021年6月 当社 監査役 2022年3月 ダイハツディーゼル株式会社 (現ダイハツインフィニアース株式会社) 執行役員(現任) 2025年6月 当社 取締役(監査等委員)(現任)	(注)5	
取締役 監査等委員 (社外)	小田切 智美	1972年4月28日	2000年10月 朝日監査法人(現有限責任 あずさ監査法人)入所 2004年7月 公認会計士登録 2019年8月 タンゴヤ株式会社 (現グローバルスタイル株式会社)監査役 2022年7月 B A B Y J O B株式会社 監査役 2024年5月 同社 取締役(監査等委員)(現任) 2025年6月 当社 取締役(監査等委員)(現任)	(注)5	
計					127

- (注) 1. 2025年6月20日開催の第102回定時株主総会において定款の一部変更が決議されたことにより、当社は同日付をもって監査等委員会設置会社へ移行しております。
2. 取締役野村雅男、取締役竹田千穂(職務上使用している氏名、戸籍上の氏名は草島千穂)、取締役宮野谷篤、取締役上條英之の4名は、社外取締役であります。
3. 監査等委員長澤秀治、監査等委員小田切智美の2名は、監査等委員である社外取締役であります。
4. 取締役(監査等委員である取締役を除く。)の任期は、2025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。
5. 監査等委員である取締役の任期は、2025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. 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9名で、代表取締役社長若林常夫、代表取締役多田順一、取締役浅草嘉一の3名が執行役員兼務であり、以下の6名が取締役を兼務していない執行役員であります。

役名	氏名	職名
上席執行役員	松本 孝雄	営業統括
上席執行役員	堀 貴生	経営管理統括 兼 AM事業部担当
上席執行役員	岡田 吉功	経営管理統括補佐 兼 管理統括部長
執行役員	大橋 一満	海外事業部長
執行役員	竹本 全志	経営統括部長
執行役員	紙屋 勉	東京支社長 兼 営業部新規事業グループ担当 兼 AM事業部副担当

b. 2026年6月19日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役（監査等委員である取締役を除く。）7名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決されますと、当社の役員の状況は以下のとおりとなる予定です。なお、役員の役職等につきましては、当該定時株主総会の直後に開催が予定される取締役会の決議事項の内容（役職等）を含めて記載しております。

男性8名 女性2名（役員のうち女性の比率20.0%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
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 阪急電鉄株式会社 入社 2011年6月 阪急阪神ホールディングス株式会社 取締役 2013年4月 阪急電鉄株式会社 専務取締役 2018年4月 阪急阪神不動産株式会社 代表取締役社長 2020年4月 同社 相談役 2021年4月 株式会社阪急阪神ホテルズ 取締役 2021年6月 当社 取締役 2022年6月 当社 代表取締役社長 社長執行役員（現任）	(注) 4	59
代表取締役 専務執行役員 執行統括兼 海外事業部担当	多田 順一	1963年11月13日	1986年4月 株式会社住友銀行 入行 2016年4月 株式会社三井住友銀行理事 コーポレートアドバイザリー本部 副本部長 2018年4月 当社 顧問 2018年6月 当社 取締役 執行役員 管理統括兼企画部長 2020年6月 当社 常務執行役員 管理統括兼総務部長 2021年6月 当社 常務執行役員 管理統括 2025年4月 当社 専務執行役員 執行統括兼新規投資推進部担当 2025年6月 当社 代表取締役 専務執行役員 執行統括兼新規投資推進部担当 2026年4月 当社 代表取締役 専務執行役員 執行統括兼海外事業部担当（現任）	(注) 4	37
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 鹿島建設株式会社 入社 2018年4月 同社 関西支店建築部 CSリニューアルグループ長 2020年4月 同社 関西支店建築部 建築工務部長 2023年4月 当社 理事 建築技術部 部付部長 2024年4月 当社 執行役員 建築技術部長 2024年6月 当社 取締役 執行役員 建築技術部長（現任）	(注) 4	10
取締役 (社外)	野村 雅男	1949年8月2日	1972年3月 岩谷産業株式会社 入社 2007年6月 同社 取締役 執行役員 2009年4月 同社 常務取締役 執行役員 2010年4月 同社 専務取締役 執行役員 2012年6月 同社 代表取締役社長 執行役員 2017年4月 同社 取締役相談役 執行役員 2017年6月 同社 相談役 2019年6月 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 大阪弁護士会登録 三宅法律事務所（現弁護士法人三宅法律事務所） 入所 2016年5月 弁護士法人三宅法律事務所パートナー（現任） 2019年6月 当社 監査役 2022年6月 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 日本銀行 入行 2014年5月 同行 理事 大阪支店長 2017年3月 同行 理事 金融機構局、発券局、情報サービス局担当 2018年6月 株式会社NTTデータ経営研究所 取締役会長 2024年6月 当社 取締役（現任）	(注) 4	
取締役 (社外)	上條 英之	1955年3月15日	1977年4月 石川島播磨重工業株式会社 入社 1987年8月 積水ハウス株式会社 入社 2014年4月 同社 執行役員経理財務部長 2015年12月 株式会社鴻池組 監査役 2018年4月 積水ハウス株式会社 常務執行役員経理財務部長 2019年4月 同社 常務執行役員 2020年9月 税理士登録 2021年4月 上條英之税理士事務所 所長（現任） 2022年6月 当社 監査役 2025年6月 当社 取締役（現任）	(注) 4	
取締役 監査等委員 (常勤)	西田 滋	1960年10月8日	1984年4月 株式会社住友銀行 入行 2013年4月 株式会社三井住友銀行 企業審査部長 2015年4月 当社 顧問 2015年6月 当社 取締役総務部長 2018年4月 当社 取締役 執行役員 総務部長 2019年6月 当社 常勤監査役 2025年6月 当社 取締役（常勤監査等委員）（現任）	(注) 5	8

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 監査等委員 (社外)	長澤 秀治	1960年9月23日	1984年4月 三洋電機株式会社 入社 2008年4月 同社 執行役員 経営企画本部長 2011年4月 同社 常務執行役員 経営企画本部長 2012年1月 同社 取締役 常務執行役員 経営企画本部長 2015年4月 パナソニック株式会社 技術担当役員付企画総括 2018年1月 ダイハツディーゼル株式会社 (現ダイハツインフィニアース株式会社)顧問 2021年6月 当社 監査役 2022年3月 ダイハツディーゼル株式会社 (現ダイハツインフィニアース株式会社) 執行役員(現任) 2025年6月 当社 取締役(監査等委員)(現任)	(注)5	
取締役 監査等委員 (社外)	小田切 智美	1972年4月28日	2000年10月 朝日監査法人(現有限責任 あずさ監査法人)入所 2004年7月 公認会計士登録 2019年8月 タンゴヤ株式会社 (現グローバルスタイル株式会社)監査役 2022年7月 B A B Y J O B株式会社 監査役 2024年5月 同社 取締役(監査等委員)(現任) 2025年6月 当社 取締役(監査等委員)(現任)	(注)5	
計					127

- (注) 1. 2025年6月20日開催の第102回定時株主総会において定款の一部変更が決議されたことにより、当社は同日付をもって監査等委員会設置会社へ移行しております。
2. 取締役野村雅男、取締役竹田千穂(職務上使用している氏名、戸籍上の氏名は草島千穂)、取締役宮野谷篤、取締役上條英之の4名は、社外取締役であります。
3. 監査等委員長澤秀治、監査等委員小田切智美の2名は、監査等委員である社外取締役であります。
4. 取締役(監査等委員である取締役を除く。)の任期は、2026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。
5. 監査等委員である取締役の任期は、2025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. 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9名で、代表取締役社長若林常夫、代表取締役多田順一、取締役浅草嘉一の3名が執行役員兼務であり、以下の6名が取締役を兼務していない執行役員であります。

役名	氏名	職名
上席執行役員	松本 孝雄	営業統括
上席執行役員	堀 貴生	経営管理統括 兼 AM事業部担当
上席執行役員	岡田 吉功	経営管理統括補佐 兼 管理統括部長
執行役員	大橋 一満	海外事業部長
執行役員	竹本 全志	経営統括部長
執行役員	紙屋 勉	東京支社長 兼 営業部新規事業グループ担当 兼 AM事業部副担当

社外役員の状況

当社は、社外取締役（監査等委員である取締役を除く。）4名及び監査等委員である社外取締役2名を選任しております。社外取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び監査等委員である社外取締役はいずれも独立役員であり、経営陣から独立した立場で、会社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に寄与するべく、取締役会及び取締役を監督・監査しております。

社外取締役（監査等委員である取締役を除く。）野村雅男氏、竹田千穂氏、宮野谷篤氏及び上條英之氏、並びに監査等委員である社外取締役長澤秀治氏及び小田切智美氏と当社との間に人的関係、資本的関係又は取引関係その他特別の利害関係はありません。

社外取締役の野村雅男氏は、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いただくことを期待し、社外取締役に選任しております。

社外取締役の竹田千穂氏は、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いただくことを期待し、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。

社外取締役の宮野谷篤氏は、長年の業務経験から金融・経済・産業動向に関わる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いただくことを期待し、社外取締役に選任しております。

社外取締役の上條英之氏は、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いただくことを期待し、社外取締役に選任しております。

監査等委員である社外取締役の長澤秀治氏は、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、客観的な立場から適切に監査・監督を行い、経営の健全性確保に貢献いただくことを期待し、選任しております。

監査等委員である社外取締役の小田切智美氏は、公認会計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、その知識・経験に基づき客観的な立場から適切に監査・監督を行い、経営の健全性確保に貢献いただくことを期待し、選任しております。

当社において、社外取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び監査等委員である社外取締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恐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（監査等委員である取締役を除く。）又は監査等委員である社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会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（監査等委員である取締役を除く。）は、取締役会を通じ、会計監査及び内部監査の状況を把握し、必要に応じて意見の交換を行うなど相互連携を図っております。また、監査等委員である社外取締役は、取締役会で報告される内部監査の状況、コンプライアンス事案、内部統制の運用状況、及び会計監査の結果を把握することに加え、監査等委員会において監査等委員会監査及び内部監査の状況を把握し、適時適切な助言を行っています。さらに、監査等委員である社外取締役は、監査等委員会において会計監査人から監査・レビューの結果報告を受け、加えて内部監査部門等から報告を受けることとしており、これらの質疑応答を通して相互連携強化に努めております。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

当社は、2025年6月20日をもって監査役会設置会社から監査等委員会設置会社に移行しました。

(イ) 組織・人員

当社の監査等委員会は、監査等委員である取締役3名で構成され、このうち2名が社外取締役であります。社内出身の取締役である西田滋氏は当社取締役総務部長の経験を有しており、常勤の監査等委員に選任されております。また、監査等委員である社外取締役の長澤秀治氏及び小田切智美氏は、それぞれ、大手メーカーの経営企画・技術部門役員、公認会計士として長年の経験を有しており、社外取締役 小田切智美氏は、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

(ロ) 監査等委員会の活動状況

当事業年度において、当社は監査役会設置会社として監査役会を2回、監査等委員会設置会社として監査等委員会を10回開催しており、全監査役(3名)ないし全監査等委員(3名)が在任中の全ての監査役会ないし監査等委員会に出席しました。

監査等委員会は、自ら決定した監査計画等に従って、監査等委員である取締役が取締役会に出席し、取締役(監査等委員である取締役を除く。以下、本項において同じ。)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いました。定期的に監査等委員会を開催し、監査等委員である取締役が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計画及び内部監査結果の報告を受けるなど、密接な連携を保ちました。さらに、監査等委員会として、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ました。

また、常勤の監査等委員は、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、監査等委員会にて監査等委員である社外取締役に定期的に報告しました。

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等委員会に定期的に報告しており、また、監査室、監査等委員会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11年間

(ハ) 業務を執行した公認会計士

業務執行社員 高田 篤、瀧田 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5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) 監査等委員会による監査法人の評価

当社の監査等委員会は、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等を確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等について妥当と判断し、会社法第399条第1項の同意を行っております。

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(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)
提出会社	20	4	21	2
連結子会社				
計	20	4	21	2

(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、GHG排出量の第三者保証業務、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。

(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、GHG排出量の第三者保証業務、「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) 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

当社の監査等委員会は、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等を確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等について妥当と判断し、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(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（監査等委員である取締役を除く。以下、同じ。）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ます。第103期（2026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。

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。資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応の一環として、2026年3月期より「事業利益」、「サステナビリティへの取り組み」及び「ROE」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測る指標として、これら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、代表取締役社長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社長が報酬案を作成し、指名・報酬委員会に諮った上で、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（監査等委員である取締役を除く。）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（監査等委員である取締役を除く。）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。2025年度においては4回開催されております。

- a. 取締役（監査等委員である取締役を除く。）の人事に関する事項
 - ・ 取締役（監査等委員である取締役を除く。）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（監査等委員である取締役を除く。）の報酬に関する事項
 - ・ 取締役（監査等委員である取締役を除く。）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

監査等委員である取締役の報酬については、監査等委員会で審議・決定いたします。

(ト) 取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び監査等委員である取締役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

当社は、2025年6月20日開催の第102回定時株主総会の決議により、監査等委員会設置会社に移行いたしました。

監査等委員会設置会社移行前の当社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与とは含まない）。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。

監査等委員会設置会社移行前の当社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。

監査等委員会設置会社移行後の当社取締役（監査等委員である取締役を除く。）の金銭報酬の額は、2025年6月20日開催の第102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与とは含まない）。当該定時株主総会終結後の取締役（監査等委員である取締役を除く。）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、2025年6月20日開催の第102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（社外取締役及び監査等委員である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（社外取締役及び監査等委員である取締役を除く。）の員数は3名です。

当社監査等委員である取締役の金銭報酬の額は、2025年6月20日開催の第102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等委員である取締役の員数は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 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			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 (監査等委員及び社外 取締役を除く)	128	75	23	29	4
監査等委員 (社外取締役を除く)	19	19			1
監査役 (社外監査役を除く)	6	6			1
社外役員	52	52			7

(注) 当社は、2025年6月20日付で監査役会設置会社から監査等委員会設置会社に移行しております。

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16百万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(百万円)
非上場株式	8	386
非上場株式以外の株式	23	16,843

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	1	45	将来的な事業展開のための 新規取得
非上場株式以外の株式			

(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(百万円)
非上場株式		
非上場株式以外の株式	1	741

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 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
(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
	2,649	1,273		
(株)三井住友フィナンシャルグループ	424,800	424,800	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、2026年3月期末における借入残高は9,717百万円となります。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
	2,126	1,612		
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
	1,777	1,072		
(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
	1,316	757		
(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)あいち銀行は当社の取引銀行であり、2026年3月期末における借入残高は1,212百万円となります。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) 3
	960	399		
ダイキン工業(株)	50,900	50,900	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
	951	821		
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
	844	435		

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 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)		
(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。	無
	761	567		
(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、2026年3月期末における借入残高は2,536百万円となります。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)4
	725	298		
三井住友トラストグループ(株)	142,208	142,208	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、2026年3月期末における借入残高は1,874百万円となります。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。	無 (注)5
	697	529		
美津濃(株) (注)6	203,280	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。 また、株式分割により保有株式数が増加しております。	有
	685	526		
丸一鋼管(株) (注)7	465,000	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。 また、株式分割により保有株式数が増加しております。	有
	660	515		
(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、2026年3月期末における借入残高は1,871百万円となります。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
	523	217		
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
	393	307		
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
	377	237		
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
	371	373		
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
	358	330		

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 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
(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
	210	143		
南海電気鉄道(株) (注)8	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
	148	118		
サノヤスホールディングス(株)	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
	105	55		
(株)めぶきフィナンシャルグループ (注)9	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、2026年3月期末における借入残高は各々1,059百万円と892百万円になります。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)10
	97	59		
(株)ルックホールディングス (注)9	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。 また、当社が保有する安土町ビルにおいて、同社子会社の(株)ルック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
	81	76		
住石ホールディングス(株) (注)9	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
	19	14		
ダイダン(株)		103,254		無
		383		

(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2025年7月31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2社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)あいち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。
- 三井住友トラストグループ(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。
- 美津濃(株)は2025年4月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割しております。
- 丸一鋼管(株)は2025年10月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割しております。
- 南海電気鉄道(株)は、2026年4月1日付で(株)NANKAIに商号変更しております。
- (株)めぶきフィナンシャルグループ以下3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(23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。

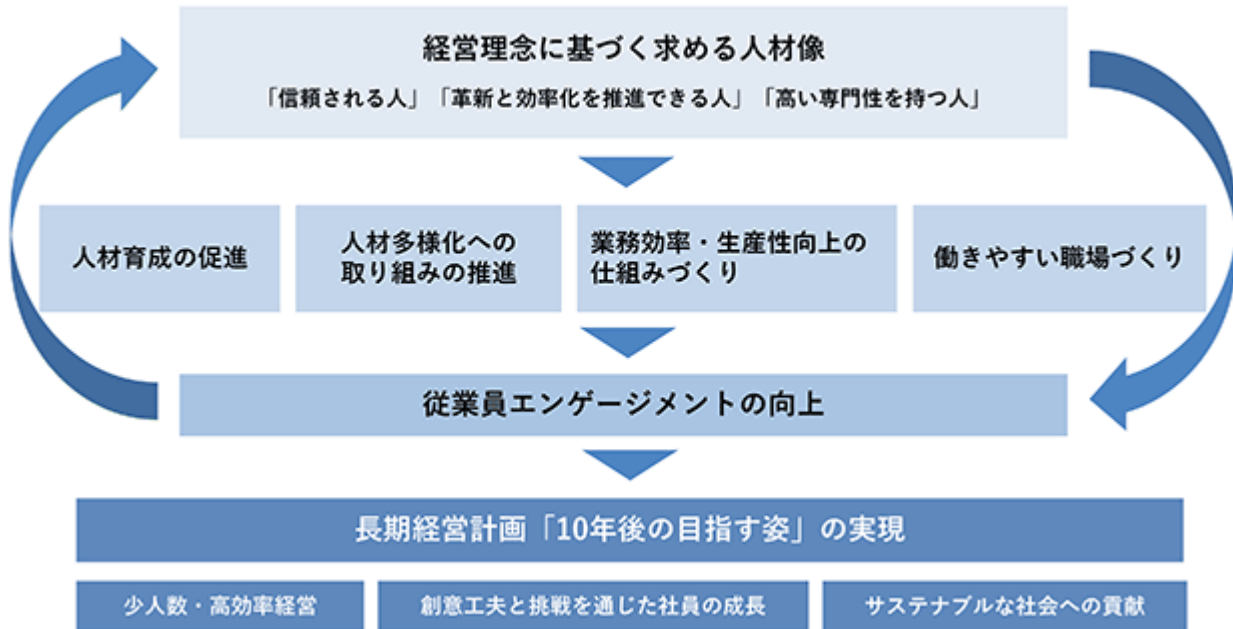
保有目的が純投資目的である投資株式
該当事項はありません。

5 【従業員の状況等】

(1) 【人材戦略に関する基本方針等】

当社グループは、2023年5月に策定した長期経営計画において、10年後の目指す姿として、「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」を掲げております。その実現のために人材を最大の経営資源と捉え、以下の人材戦略を推進しております。

Ⅰ 人的資本経営モデル



経営戦略と連動した人材育成方針

当社グループは、主軸である不動産賃貸事業における競争優位性を確保すると共に、長期経営計画に掲げた新規事業を強力に推進するため、高度な専門性と変革を牽引するリーダーシップを兼ね備えた人材の育成を目指しております。そのために長期経営計画の各フェーズにおいて必要となる人材要件を定め、それに基づいた戦略的な採用およびリスキリング（学び直し）を実施すると共に、従業員の職務や職位に応じた各種研修プログラムを拡充し個々の能力の最大化を図っております。

多様で柔軟な働き方を支える社内環境整備方針

フレックスタイム制の導入や有給休暇の取得推奨により、従業員のライフステージや職務特性に合わせた多様で柔軟な働き方を実現する環境を整備しております。これらを通じて従業員のエンゲージメントを高め、イノベーションが継続的に創出される組織風土の醸成に取り組んでおります。

従業員の給与・報酬の額や内容の決定に関する方針

当社は、上記の人材戦略の実行を支える基盤として、従業員の貢献と成長を適切に評価し、報いるための報酬体系を構築しております。その決定に関する方針は以下の通りです。

(イ) 給与・報酬決定の基本理念

従業員の給与・報酬は、職務の内容、責任の重さ及び発揮された能力・成果に基づいて決定することを基本方針としております。これにより、公平かつ透明性の高い処遇を実現し、従業員の就業意欲の向上と持続的な成長を促しております。

(ロ) 給与水準の決定プロセス

基本給については、個人の職務遂行能力、業務経験、職責の変化等を勘案し、年1回の人事考課に基づき決定しております。賞与については、期初に設定した個人目標の達成度を期末に評価して決定しております。

(ハ) 給与水準の妥当性の確保

給与水準の決定にあたっては、外部機関による賃金調査データや同業他社の動向、労働市場の需給状況等を総合的に勘案し、優秀な人材の獲得および維持（リテンション）に資する、客観的に妥当な水準を維持するよう努めております。

指標及び目標

当社グループでは、上記～の方針に基づく各施策の進捗状況等を客観的に測定・管理するため、以下の指標および目標を掲げ、その達成に向けて取り組んでおります。

(イ) 人材育成の推進に関する指標

当社は、不動産賃貸事業の競争優位性確保や新規事業推進を担う「高度な専門性と変革を牽引するリーダーシップを兼ね備えた人材」の育成に向け、従業員の能力開発を支援する進捗指標として、「人材育成に係る投資額」を掲げており、目標及び実績は以下の通りです。

目 標 : 1人当たり100千円
当連結会計年度実績: 1人当たり148千円

(ロ) 多様で柔軟な働き方に関する指標

フレックスタイム制の活用など、ワークライフバランスの向上と従業員のエンゲージメント高揚に向けた職場環境の整備状況を測定する指標として、「有給休暇取得率」を掲げており、目標及び実績は以下の通りです。

目 標 : 70%以上
当連結会計年度実績: 82.8%

(2) 【従業員の状況】

連結会社の状況

2026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	66
合計	66

(注) 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。

提出会社の状況

2026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)	平均年間給与の対前事業年度増減率(%)
66	46.0	9.2	11,079	2.1

(注) 1. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

2. 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。

労働組合の状況

労働組合はありません。

管理的地位にある労働者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額の差異

当事業年度						
	管理的地位にある労働者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額の差異(%)		
		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	11.8	0	-	66.5	63.8	96.8

(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。

(補足説明)

1. 男性正規雇用労働者のうち育児休業の対象となる従業員は1名でした。

2. 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50.7歳、女性36.6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、新卒入社の子会社正規雇用労働者に限定すれば、男女の賃金差異は96.4%となっており、男女の差異は殆ど見られません。

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いません。

(3) 当社の連結財務諸表及び財務諸表に掲記される科目その他の事項の金額については、従来、千円単位で記載しておりましたが、当連結会計年度及び当事業年度より百万円単位で記載することに変更いたしました。

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(2025年4月1日から2026年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2025年4月1日から2026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：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,060	16,911
売掛金	548	513
その他	411	452
流動資産合計	15,020	17,877
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	106,224	106,923
減価償却累計額	51,845	55,113
建物及び構築物（純額）	54,379	51,809
土地	² 55,332	² 55,425
信託建物	3,986	3,343
減価償却累計額	2,258	2,258
信託建物（純額）	1,727	1,084
信託土地	25,235	19,694
建設仮勘定	117	113
その他	1,151	1,139
減価償却累計額	895	928
その他（純額）	255	210
有形固定資産合計	137,048	128,338
無形固定資産	107	86
投資その他の資産		
投資有価証券	22,399	³ 36,754
敷金及び保証金	2,192	2,192
繰延税金資産	9	9
その他	327	343
投資その他の資産合計	24,928	39,300
固定資産合計	162,084	167,725
資産合計	177,104	185,602

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	6,336	7,037
1年内償還予定の社債	5,000	-
未払法人税等	1,129	1,107
賞与引当金	51	55
その他	1 3,244	1 3,627
流動負債合計	15,761	11,828
固定負債		
社債	50,000	50,000
長期借入金	23,017	28,378
長期預り敷金保証金	8,770	8,794
繰延税金負債	1,785	3,666
再評価に係る繰延税金負債	2 1,250	2 1,250
退職給付に係る負債	72	72
資産除去債務	116	116
その他	8	97
固定負債合計	85,019	92,377
負債合計	100,781	104,205
純資産の部		
株主資本		
資本金	9,827	9,827
資本剰余金	9,199	9,199
利益剰余金	56,434	59,024
自己株式	358	1,893
株主資本合計	75,103	76,158
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	5,561	9,512
繰延ヘッジ損益	-	9
土地再評価差額金	2 4,568	2 4,568
為替換算調整勘定	150	287
その他の包括利益累計額合計	1,143	5,222
新株予約権	76	16
純資産合計	76,323	81,397
負債純資産合計	177,104	185,602

【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：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月 31日)
売上高	1 19,584	1 20,255
売上原価	12,670	12,633
売上総利益	6,914	7,621
販売費及び一般管理費	2 1,930	2 1,975
営業利益	4,983	5,646
営業外収益		
受取利息	5	19
受取配当金	368	417
投資事業組合運用益	224	373
その他	10	8
営業外収益合計	608	819
営業外費用		
支払利息	215	341
社債利息	410	451
その他	137	69
営業外費用合計	763	862
経常利益	4,829	5,603
特別利益		
固定資産売却益	-	3 454
投資有価証券売却益	1,491	701
特別利益合計	1,491	1,156
特別損失		
固定資産除却損	4 21	4 5
その他	-	0
特別損失合計	21	6
税金等調整前当期純利益	6,299	6,753
法人税、住民税及び事業税	1,890	2,013
法人税等調整額	21	64
法人税等合計	1,911	2,078
当期純利益	4,388	4,675
親会社株主に帰属する当期純利益	4,388	4,675

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月 31日)
当期純利益	4,388	4,675
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	664	3,950
土地再評価差額金	35	-
為替換算調整勘定	150	137
持分法適用会社に対する持分相当額	-	9
その他の包括利益合計	550	4,078
包括利益	3,838	8,753
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,838	8,753
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 2024年 4月 1日 至 2025年 3月31日)

(単位：百万円)

	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	9,199	54,459	382	73,104
当期変動額					
剰余金の配当			1,835		1,835
親会社株主に帰属する 当期純利益			4,388		4,388
自己株式の取得				625	625
自己株式の処分		15		56	71
自己株式の消却		592		592	-
利益剰余金から資本剰 余金への振替		577	577		-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	1,975	23	1,998
当期末残高	9,827	9,199	56,434	358	75,103

	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	繰延ヘッジ損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	その他の包括 利益累計額合計		
当期首残高	6,226	-	4,532	-	1,693	76	74,874
当期変動額							
剰余金の配当							1,835
親会社株主に帰属する 当期純利益							4,388
自己株式の取得							625
自己株式の処分							71
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)	664	-	35	150	550	-	550
当期変動額合計	664	-	35	150	550	-	1,448
当期末残高	5,561	-	4,568	150	1,143	76	76,323

当連結会計年度(自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月31日)

(単位：百万円)

	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	9,199	56,434	358	75,103
当期変動額					
剰余金の配当			2,018		2,018
親会社株主に帰属する 当期純利益			4,675		4,675
自己株式の取得				1,724	1,724
自己株式の処分		67		188	121
自己株式の消却					-
利益剰余金から資本剰 余金への振替		67	67		-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	2,590	1,535	1,054
当期末残高	9,827	9,199	59,024	1,893	76,158

	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	繰延ヘッジ損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	その他の包括 利益累計額合計		
当期首残高	5,561	-	4,568	150	1,143	76	76,323
当期変動額							
剰余金の配当							2,018
親会社株主に帰属する 当期純利益							4,675
自己株式の取得							1,724
自己株式の処分							121
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)	3,950	9	-	137	4,078	59	4,019
当期変動額合計	3,950	9	-	137	4,078	59	5,074
当期末残高	9,512	9	4,568	287	5,222	16	81,397

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	6,299	6,753
減価償却費	3,891	3,785
株式報酬費用	82	65
退職給付に係る負債の増減額 (は減少)	0	0
賞与引当金の増減額 (は減少)	2	3
受取利息及び受取配当金	373	437
支払利息	215	341
社債利息	410	451
投資有価証券売却損益 (は益)	1,491	701
有形固定資産売却損益 (は益)	-	454
有形固定資産除却損	21	5
投資事業組合運用損益 (は益)	224	373
営業債権の増減額 (は増加)	172	80
営業債務の増減額 (は減少)	174	75
未収消費税等の増減額 (は増加)	22	22
未払消費税等の増減額 (は減少)	153	82
その他	132	115
小計	9,099	9,655
利息及び配当金の受取額	536	834
利息の支払額	605	782
法人税等の支払額	1,736	2,013
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,294	7,692
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	3,937	732
有形固定資産の売却による収入	-	6,437
無形固定資産の取得による支出	14	5
投資有価証券の取得による支出	5,870	8,478
投資有価証券の売却による収入	1,602	741
その他	-	17
投資活動によるキャッシュ・フロー	8,219	2,054
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	7,000	11,000
長期借入金の返済による支出	3,176	4,937
社債の発行による収入	5,000	-
社債の発行による支出	33	-
社債の償還による支出	-	5,000
自己株式の取得による支出	625	1,724
配当金の支払額	1,834	2,018
その他	71	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,258	2,679
現金及び現金同等物に係る換算差額	58	108
現金及び現金同等物の増減額 (は減少)	5,391	2,850
現金及び現金同等物の期首残高	8,668	14,060
現金及び現金同等物の期末残高	14,060	16,911

【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

2社

連結子会社の名称

Keihanshin Building America Co., Ltd.

京阪神建築サービス㈱

なお、京阪神建築サービス㈱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

持分法を適用した関連会社数

3社

会社等の名称

CBRE UIV MASTER FUND,L.P.

13100 NOEL ROAD JV LLC

FDG DECLAN URP,LLC

当連結会計年度において、CBRE UIV MASTER FUND,L.P.、13100 NOEL ROAD JV LLC及びFDG DECLAN URP,LLCに出資したことにより、各社を持分法適用の範囲に含めております。

持分法の適用の手続について特に記載する必要があると認められる事項

持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のKeihanshin Building America Co., Ltd.の決算日は12月31日であり、同日現在の決算財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結決算上必要な調整を行っております。なお、京阪神建築サービス㈱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（リース資産を除く）

定額法によっております。

無形固定資産（リース資産を除く）

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。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額を零とする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) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

在外子会社の資産及び負債は当該子会社の決算日の直物為替相場、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部の為替換算調整勘定として表示しております。

(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。

在外子会社及び在外関連会社における会計方針に関する事項

「連結財務諸表作成における在外子会社等の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第18号 2019年6月28日)及び「持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第24号 2018年9月14日)を適用し、在外子会社及び在外関連会社に対して連結決算上必要な調整を行っております。

(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。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中があります。

(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

3 関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
投資有価証券	- 百万円	5,582百万円

(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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
役員報酬	170百万円	178百万円
従業員給料及び賞与	688百万円	712百万円
賞与引当金繰入額	51百万円	55百万円
退職給付費用	27百万円	24百万円
業務委託費	284百万円	259百万円
交際費	24百万円	28百万円
租税公課	198百万円	222百万円

3 固定資産売却益の内容

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
信託建物及び信託土地	- 百万円	452百万円
その他	- 百万円	1百万円
計	- 百万円	454百万円

4 固定資産除却損の内容

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
建物及び構築物	21百万円	5百万円
その他	0百万円	0百万円
計	21百万円	5百万円

(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並びに法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	618百万円	6,468百万円
組替調整額	1,491百万円	701百万円
法人税等及び税効果調整前	872百万円	5,767百万円
法人税等及び税効果額	208百万円	1,816百万円
その他有価証券評価差額金	664百万円	3,950百万円
土地再評価差額金		
法人税等及び税効果額	35百万円	- 百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	150百万円	137百万円
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	- 百万円	9百万円
その他の包括利益合計	550百万円	4,078百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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	-	400,000	48,811,498

(変動事由の概要)

減少数の内訳は、次のとおりであります。

2025年1月20日付け自己株式消却による減少 400,000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)	283,234	400,074	441,600	241,708

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

2024年10月30日付け取締役会決議による取得 400,000株

単元未満株式の買取りによる増加 74株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

2025年1月20日付け自己株式消却による減少 400,000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 41,600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(百万円)
			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
合計			-	-	-	-	76

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(百万円)	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	929	19.00	2024年3月31日	2024年6月24日
2024年10月30日 取締役会	普通株式	905	18.50	2024年9月30日	2024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(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2025年6月20日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,044	21.50	2025年3月31日	2025年6月23日

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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)	48,811,498	-	-	48,811,498

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)	241,708	994,859	127,400	1,109,167

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

2025年10月31日付取締役会決議による取得	994,600株
単元未満株式の買取りによる増加	259株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

ストック・オプションの権利行使による減少	88,100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	39,300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(百万円)
			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	-	-	-	-	-	16
合計			-	-	-	-	16

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(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2025年6月20日 定時株主総会	普通株式	1,044	21.50	2025年3月31日	2025年6月23日
2025年10月31日 取締役会	普通株式	973	20.00	2025年9月30日	2025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

2026年6月19日開催の定時株主総会の議案として、次のとおり付議する予定です。

決議予定	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2026年6月19日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	954	20.00	2026年3月31日	2026年6月22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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
現金及び預金	14,060百万円	16,911百万円
現金及び現金同等物	14,060百万円	16,911百万円

(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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
1年内	5,677百万円	5,740百万円
1年超	49,884百万円	45,030百万円
合計	55,561百万円	50,770百万円

(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運用し、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。

投資有価証券は主に上場株式とエクイティ出資金等です。このうち上場株式は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5年、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5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（2025年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
(1) 投資有価証券			
其他有価証券	11,126	11,126	-
(2) 敷金及び保証金	2,192	778	1,414
資産計	13,319	11,904	1,414
(1) 社債（1年内償還予定含む）	55,000	48,661	6,338
(2) 長期借入金（1年内返済予定含む）	27,853	26,780	1,073
(3) 長期預り敷金保証金	8,770	7,215	1,555
負債計	91,623	82,656	8,966

(* 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（百万円）
非上場株式	341
エクイティ出資金等	10,931

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。

当連結会計年度（2026年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
(1) 投資有価証券			
その他有価証券	16,843	16,843	-
(2) 敷金及び保証金	2,192	532	1,660
資産計	19,035	17,375	1,660
(1) 社債（1年内償還予定含む）	50,000	42,295	7,704
(2) 長期借入金（1年内返済予定含む）	33,916	31,747	2,168
(3) 長期預り敷金保証金	8,794	7,061	1,733
負債計	92,711	81,104	11,606

（*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（百万円）
関連会社株式	5,582
非上場株式	386
エクイティ出資金等	13,942

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（2025年3月31日）

	1年以内 （百万円）	1年超5年以内 （百万円）	5年超10年以内 （百万円）	10年超 （百万円）
現金及び預金	14,060	-	-	-
売掛金	548	-	-	-
合計	14,609	-	-	-

当連結会計年度（2026年3月31日）

	1年以内 （百万円）	1年超5年以内 （百万円）	5年超10年以内 （百万円）	10年超 （百万円）
現金及び預金	16,911	-	-	-
売掛金	513	-	-	-
合計	17,424	-	-	-

(注2) 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2025年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	5,000	-	5,000	5,000	5,000	35,000
長期借入金	4,836	4,625	3,588	2,229	1,835	10,738
合計	9,836	4,625	8,588	7,229	6,835	45,738

当連結会計年度(2026年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	-	5,000	5,000	5,000	5,000	30,000
長期借入金	5,537	4,500	3,141	2,747	3,886	14,102
合計	5,537	9,500	8,141	7,747	8,886	44,102

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(2025年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	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	11,126	-	-	11,126
資産計	11,126	-	-	11,126

当連結会計年度（2026年3月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
其他有価証券				
株式	16,843	-	-	16,843
資産計	16,843	-	-	16,843

(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（2025年3月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
敷金及び保証金	-	-	778	778
資産計	-	-	778	778
社債 （1年内償還予定含む）	-	48,661	-	48,661
長期借入金 （1年内返済予定含む）	-	26,780	-	26,780
長期預り敷金保証金	-	-	7,215	7,215
負債計	-	75,441	7,215	82,656

当連結会計年度（2026年3月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
敷金及び保証金	-	-	532	532
資産計	-	-	532	532
社債 （1年内償還予定含む）	-	42,295	-	42,295
長期借入金 （1年内返済予定含む）	-	31,747	-	31,747
長期預り敷金保証金	-	-	7,061	7,061
負債計	-	74,042	7,061	81,104

(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（1年内償還予定含む）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(2025年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えるもの			
株式	11,126	3,186	7,939
小計	11,126	3,186	7,939
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	11,126	3,186	7,939

当連結会計年度(2026年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えるもの			
株式	16,843	3,146	13,697
小計	16,843	3,146	13,697
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	16,843	3,146	13,697

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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

区分	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	1,602	1,491	-

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

区分	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	741	701	-

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。

(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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	71百万円	72百万円
退職給付費用	27百万円	24百万円
退職給付の支払額	20百万円	15百万円
制度への拠出額	6百万円	8百万円
退職給付に係る負債の期末残高	72百万円	72百万円

(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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	125百万円	130百万円
年金資産	53百万円	57百万円
	72百万円	72百万円
非積立型制度の退職給付債務	- 百万円	- 百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	72百万円	72百万円
退職給付に係る負債	72百万円	72百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	72百万円	72百万円

(3) 退職給付費用

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
簡便法で計算した退職給付費用	27百万円	24百万円

(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	- 百万円	- 百万円

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	55個	45個	62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 5,500株	普通株式 4,500株	普通株式 6,200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	69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 6,900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(2026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（2026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	29,100	25,300	17,200	16,500
失効	-	-	-	-
未行使残	5,500	4,500	6,200	6,900

単価情報

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権
権利行使価格(円)	1	1	1
行使時平均株価(円)	1,513	1,513	1,513
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)	1,513
付与日における公正な評価単価(円)	950

3 ストック・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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
(繰延税金資産)		
減価償却費	25百万円	25百万円
減損損失(建物及び構築物他)	91百万円	84百万円
減損損失(長期前払費用)	577百万円	581百万円
退職給付に係る負債	22百万円	22百万円
株式報酬費用	109百万円	76百万円
長期未払金(役員退職慰労金)	2百万円	-百万円
ゴルフ会員権	19百万円	19百万円
資産除去債務	36百万円	36百万円
未払事業税	71百万円	73百万円
未払不動産取得税	3百万円	-百万円
税務上の繰延資産	25百万円	22百万円
その他	51百万円	82百万円
繰延税金資産小計	1,037百万円	1,024百万円
評価性引当額	296百万円	314百万円
繰延税金資産合計	741百万円	710百万円
(繰延税金負債)		
固定資産圧縮積立金	57百万円	57百万円
固定資産(資産除去債務部分)	25百万円	24百万円
その他有価証券評価差額金	2,376百万円	4,193百万円
その他	57百万円	91百万円
繰延税金負債合計	2,517百万円	4,367百万円
繰延税金負債の純額	1,775百万円	3,657百万円
(再評価に係る繰延税金資産)		
土地再評価差額金	2,295百万円	2,295百万円
評価性引当額	2,295百万円	2,295百万円
再評価に係る繰延税金資産合計	-百万円	-百万円
(再評価に係る繰延税金負債)		
土地再評価差額金	1,250百万円	1,250百万円
再評価に係る繰延税金負債合計	1,250百万円	1,250百万円
再評価に係る繰延税金負債の純額	1,250百万円	1,250百万円

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。

(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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
期首残高	115百万円	116百万円
時の経過による調整額	0百万円	0百万円
期末残高	116百万円	116百万円

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、一部の事業用施設について、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。

2025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6,914百万円（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。

2026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7,621百万円（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：百万円)

		前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	137,015	136,904
	期中増減額	111	8,705
	期末残高	136,904	128,198
期末時価		230,577	233,196

- (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建物附属設備更新費用等(3,754百万円)であり、主な減少は減価償却(3,826百万円)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(1,027百万円)であり、主な減少は不動産の売却(5,977百万円)、減価償却(3,723百万円)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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位:百万円)

	オフィスビル	データセンタービル	ウインズビル	商業施設・物流倉庫等	合計
顧客との契約から生じる収益	233	4,894	1,749	27	6,904
その他の収益(注)	4,255	5,557	1,610	1,257	12,680
外部顧客への売上高	4,488	10,452	3,359	1,285	19,584

(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 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

(単位:百万円)

	オフィスビル	データセンタービル	ウインズビル	商業施設・物流倉庫等	合計
顧客との契約から生じる収益	273	4,890	1,744	23	6,933
その他の収益(注)	4,388	6,121	1,606	1,206	13,322
外部顧客への売上高	4,661	11,012	3,351	1,229	20,255

(注) 1. 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. 当連結会計年度末より、「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」としていた名称を「オフィスビル」「データセンタービル」「ウインズビル」「商業施設・物流倉庫等」に変更しております。当該変更は、名称変更のみであり、その内容に与える影響はありません。なお、前連結会計年度についても、変更後の名称で記載しております。

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:百万円)

	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)	486	548
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	548	513
契約負債(期首残高)	217	104
契約負債(期末残高)	104	104

(注) 1. 契約資産は残高がありませんので記載しておりません。

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、217百万円です。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、104百万円です。

(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 2024年4月1日 至 2025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:百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
エクイニクス・ジャパン(株)	3,567	土地建物賃貸事業
日本中央競馬会	3,335	土地建物賃貸事業
ソフトバンク(株)	2,375	土地建物賃貸事業

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026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:百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
エクイニクス・ジャパン(株)	3,621	土地建物賃貸事業
日本中央競馬会	3,328	土地建物賃貸事業
ソフトバンク(株)	2,396	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】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
関連 会社	13100 NOEL ROAD JV LLC	米国 デラウェア 州	44,110 千米ドル	不動産投資	(所有) 間接 47.06%		出資の引受	3,256		

(注) 取引条件については当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様の条件であります。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
1株当たり純資産額	1,569.84円	1,706.00円
1株当たり当期純利益	89.90円	96.86円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	89.69円	96.77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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026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(百万円)	4,388	4,675
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	4,388	4,675
普通株式の期中平均株式数(千株)	48,816	48,269
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(百万円)	-	-
普通株式増加数(千株)	111	43
(うち新株予約権(千株))	(111)	(43)
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 (2025年3月31日)	当連結会計年度末 (2026年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	76,323	81,397
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	76	16
(うち新株予約権(百万円))	(76)	(16)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	76,246	81,380
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)	48,569	47,702

(重要な後発事象)

(株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更)

当社は、2026年5月13日開催の取締役会において、株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を行なうことについて決議いたしました。

1. 株式分割

(1) 株式分割の目的

投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆さまがより投資しやすい環境を整えるとともに、株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的としています。

(2) 株式分割の概要

分割の方法

2026年6月30日(火)を基準日として、同日最終の株主名簿に記載または記録された株主の所有普通株式1株につき、2株の割合をもって分割いたします。

分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	48,811,498株
今回の分割により増加する株式数	48,811,498株
株式分割後の発行済株式総数	97,622,996株
株式分割後の発行可能株式総数	160,000,000株

分割の日程

基準日公告日(予定)	2026年6月15日(月)
基準日	2026年6月30日(火)
効力発生日	2026年7月1日(水)

1株当たり情報に及ぼす影響

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
1株当たり純資産額	784.92円	853.00円
1株当たり当期純利益	44.95円	48.43円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	44.85円	48.39円

(3) その他

資本金の額の変更

今回の株式分割に際して、資本金の額の変更はありません。

2026年3月期の期末配当金

今回の株式分割は、2026年7月1日を効力発生日としておりますので、2026年3月31日を基準日とする2026年3月期の期末配当については、株式分割前の株式が対象となります。

2. 定款の一部変更

(1) 定款変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づく取締役会決議により、2026年7月1日(水)をもって、当社定款の一部を以下のとおり変更いたします。

(2) 変更の内容

(下線は変更部分を示します。)

現行定款	変更後定款
(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>8,000万株</u> とする。	(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>1億6,000万株</u> とする。

(3) 変更の日程

効力発生日 2026年7月1日(水)

【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 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
京阪神ビルディング(株)	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	-	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	5,000	0.700	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	5,000	0.470	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	5,000	0.740	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	5,000	0.750	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	5,000	0.510	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	5,000	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	5,000	0.920	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	5,000	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	5,000	1.359	無担保社債	2030年 11月29日
"	第15回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	2025年 2月28日	5,000	5,000	1.665	無担保社債	2030年 2月28日
合計	-	-	55,000	50,000	-	-	-

(注) 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
-	5,000	5,000	5,000	5,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,500	1,500	1.44	-
1年以内に返済予定の長期借入金	4,836	5,537	0.99	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	1	1.69	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	23,017	28,378	1.47	2027年4月12日 から 2036年1月31日
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)	-	4	1.69	2027年4月27日 から 2030年10月28日
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	29,353	35,422	-	-

(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. 長期借入金及びリース債務(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 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	4,500	3,141	2,747	3,886
リース債務	1	1	1	0

【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半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高 (百万円)	10,172	20,255
税金等調整前 中間(当期)純利益 (百万円)	3,533	6,753
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (百万円)	2,447	4,675
1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	50.32	96.86

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	第102期 (2025年3月31日)	第103期 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,707	16,269
売掛金	548	513
前払費用	157	136
その他	206	315
流動資産合計	12,620	17,235
固定資産		
有形固定資産		
建物	53,771	51,262
構築物	608	547
機械及び装置	78	65
車両運搬具	7	0
工具、器具及び備品	170	139
土地	55,332	55,425
信託建物	1,727	1,084
信託土地	25,235	19,694
リース資産	-	5
建設仮勘定	117	113
その他	0	0
有形固定資産合計	137,048	128,338
無形固定資産		
ソフトウェア	50	34
その他	57	52
無形固定資産合計	107	86
投資その他の資産		
投資有価証券	20,827	28,079
関係会社株式	3,867	9,170
敷金及び保証金	2,192	2,192
長期前払費用	301	289
その他	25	54
投資その他の資産合計	27,214	39,786
固定資産合計	164,369	168,211
資産合計	176,990	185,446

(単位：百万円)

	第102期 (2025年3月31日)	第103期 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1,500	1,500
1年内償還予定の社債	5,000	-
1年内返済予定の長期借入金	4,836	5,537
リース債務	-	1
未払金	902	1,081
未払費用	171	184
未払法人税等	1,129	1,107
前受金	1,378	1,154
預り金	12	11
賞与引当金	51	55
設備関係未払金	509	791
その他	268	401
流動負債合計	15,761	11,828
固定負債		
社債	50,000	50,000
長期借入金	23,017	28,378
リース債務	-	4
長期未払金	8	-
長期預り敷金	8,770	8,794
繰延税金負債	1,785	3,666
再評価に係る繰延税金負債	1,250	1,250
退職給付引当金	72	72
資産除去債務	116	116
その他	-	92
固定負債合計	85,019	92,377
負債合計	100,781	104,205

(単位：百万円)

	第102期 (2025年3月31日)	第103期 (2026年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	9,827	9,827
資本剰余金		
資本準備金	9,199	9,199
資本剰余金合計	9,199	9,199
利益剰余金		
利益準備金	872	872
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	125	125
別途積立金	27,013	27,013
繰越利益剰余金	28,458	31,134
利益剰余金合計	56,470	59,146
自己株式	358	1,893
株主資本合計	75,139	76,280
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,561	9,512
土地再評価差額金	4,568	4,568
評価・換算差額等合計	993	4,944
新株予約権	76	16
純資産合計	76,208	81,241
負債純資産合計	176,990	185,446

【損益計算書】

(単位：百万円)

	第102期 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)	第103期 (自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月 31日)
売上高	19,584	20,255
売上原価	12,670	12,633
売上総利益	6,914	7,621
販売費及び一般管理費	² 1,868	² 1,948
営業利益	5,045	5,673
営業外収益		
受取利息	5	19
受取配当金	¹ 768	417
投資事業組合運用益	224	373
その他	¹ 15	¹ 15
営業外収益合計	1,013	826
営業外費用		
支払利息	215	341
社債利息	410	451
社債発行費	28	-
その他	108	16
営業外費用合計	763	810
経常利益	5,295	5,689
特別利益		
固定資産売却益	-	454
投資有価証券売却益	1,491	701
特別利益合計	1,491	1,156
特別損失		
固定資産除却損	21	5
その他	-	0
特別損失合計	21	6
税引前当期純利益	6,765	6,839
法人税、住民税及び事業税	1,890	2,013
法人税等調整額	17	64
法人税等合計	1,907	2,078
当期純利益	4,857	4,761

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	第102期 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)		第103期 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
賃借料		1,139	9.0	1,141	9.0
租税公課		1,279	10.1	1,284	10.2
修繕費		1,161	9.2	1,013	8.0
減価償却費		3,848	30.4	3,744	29.6
動力光熱費		3,606	28.5	3,826	30.3
保守管理費		1,510	11.9	1,504	11.9
その他		125	0.9	119	1.0
計		12,670	100.0	12,633	100.0

【株主資本等変動計算書】

第102期(自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月31日)

(単位：百万円)

	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	9,199	-	9,199
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			15	15
自己株式の消却			592	592
利益剰余金から資本剰余金への振替			577	577
税率変更に伴う固定資産圧縮積立金の減少				
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	9,199	-	9,199

	株主資本				
	利益剰余金				
	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計
固定資産圧縮積立金		別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	872	127	27,013	26,012	54,025
当期変動額					
剰余金の配当				1,835	1,835
当期純利益				4,857	4,857
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				577	577
税率変更に伴う固定資産圧縮積立金の減少		1		1	-
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	-	2,446	2,444
当期末残高	872	125	27,013	28,458	56,470

	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	382	72,671	6,226	4,532	1,693	76	74,440
当期変動額							
剰余金の配当		1,835					1,835
当期純利益		4,857					4,857
自己株式の取得	625	625					625
自己株式の処分	56	71					71
自己株式の消却	592	-					-
利益剰余金から資本剰余 金への振替		-					-
税率変更に伴う固定資産 圧縮積立金の減少		-					-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			664	35	700	-	700
当期変動額合計	23	2,468	664	35	700	-	1,767
当期末残高	358	75,139	5,561	4,568	993	76	76,208

第103期(自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月31日)

(単位：百万円)

	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	9,199	-	9,199
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			67	67
自己株式の消却				
利益剰余金から資本剰余 金への振替			67	67
税率変更に伴う固定資産 圧縮積立金の減少				
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	9,199	-	9,199

	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	125	27,013	28,458	56,470
当期変動額					
剰余金の配当				2,018	2,018
当期純利益				4,761	4,761
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				67	67
税率変更に伴う固定資産 圧縮積立金の減少					-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	-	2,676	2,676
当期末残高	872	125	27,013	31,134	59,146

	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	358	75,139	5,561	4,568	993	76	76,208
当期変動額							
剰余金の配当		2,018					2,018
当期純利益		4,761					4,761
自己株式の取得	1,724	1,724					1,724
自己株式の処分	188	121					121
自己株式の消却		-					-
利益剰余金から資本剰余 金への振替		-					-
税率変更に伴う固定資産 圧縮積立金の減少		-					-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			3,950	-	3,950	59	3,891
当期変動額合計	1,535	1,141	3,950	-	3,950	59	5,032
当期末残高	1,893	76,280	9,512	4,568	4,944	16	81,241

【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（リース資産を除く）

定額法によっております。

無形固定資産（リース資産を除く）

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。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額を零とする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。

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	第102期 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	第103期 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
営業取引以外の取引による取引高	406百万円	7百万円

2 販売費及び一般管理費の主要な費目

	第102期 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	第103期 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
役員報酬	170百万円	178百万円
従業員給料及び賞与	688百万円	712百万円
賞与引当金繰入額	51百万円	55百万円
法定福利費	109百万円	113百万円
退職給付費用	27百万円	24百万円
業務委託費	225百万円	233百万円
交際費	24百万円	28百万円
租税公課	198百万円	222百万円
減価償却費	42百万円	41百万円

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、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	3,867百万円	9,170百万円

(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102期 (2025年3月31日)	第103期 (2026年3月31日)
(繰延税金資産)		
減価償却費	25百万円	25百万円
減損損失(建物及び構築物他)	91百万円	84百万円
減損損失(長期前払費用)	577百万円	581百万円
退職給付引当金	22百万円	22百万円
株式報酬費用	109百万円	76百万円
長期未払金(役員退職慰労金)	2百万円	-百万円
ゴルフ会員権	19百万円	19百万円
資産除去債務	36百万円	36百万円
未払事業税	71百万円	73百万円
未払不動産取得税	3百万円	-百万円
税務上の繰延資産	25百万円	22百万円
その他	21百万円	38百万円
繰延税金資産小計	1,007百万円	980百万円
評価性引当額	275百万円	279百万円
繰延税金資産合計	732百万円	701百万円
(繰延税金負債)		
固定資産圧縮積立金	57百万円	57百万円
固定資産(資産除去債務部分)	25百万円	24百万円
その他有価証券評価差額金	2,376百万円	4,193百万円
その他	57百万円	91百万円
繰延税金負債合計	2,517百万円	4,367百万円
繰延税金負債の純額	1,785百万円	3,666百万円
(再評価に係る繰延税金資産)		
土地再評価差額金	2,295百万円	2,295百万円
評価性引当額	2,295百万円	2,295百万円
再評価に係る繰延税金資産合計	-百万円	-百万円
(再評価に係る繰延税金負債)		
土地再評価差額金	1,250百万円	1,250百万円
再評価に係る繰延税金負債合計	1,250百万円	1,250百万円
再評価に係る繰延税金負債の純額	1,250百万円	1,250百万円

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

	第102期 (2025年3月31日)	第103期 (2026年3月31日)
法定実効税率	30.6%	- %
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1%	- %
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.2%	- %
役員賞与	0.1%	- %
住民税均等割	0.1%	- %
税率変更による影響額	0.2%	- %
その他	0.3%	- %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	28.2%	- %

(注) 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)

連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」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。

【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 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末 減価償却累計額 (百万円)
有形固定資産						
建物	53,771	910	5	3,414	51,262	54,506
構築物	608	3	-	64	547	607
機械及び装置	78	-	-	12	65	280
車両運搬具	7	-	4	2	0	0
工具、器具及び備品	170	17	0	48	139	594
土地	55,332 (3,318)	92	-	-	55,425 (3,318)	-
信託建物	1,727	-	436	206	1,084	2,258
信託土地	25,235	-	5,541	-	19,694	-
リース資産	-	6	-	0	5	0
建設仮勘定	117	99	102	-	113	-
その他	0	-	-	-	0	53
有形固定資産計	137,048	1,129	6,091	3,748	128,338	58,300
無形固定資産						
電気供給施設利用権	52	-	-	4	48	15
電気通信施設利用権	0	-	-	0	0	0
水道施設利用権	3	-	-	0	3	1
ソフトウェア	50	-	-	15	34	41
無形固定資産計	107	-	-	20	86	58

(注) 1. 当期増加額の主なものは、次のとおりであります。

建物	瓦町ビル	空調機更新費用他	247百万円
	御堂筋ビル	自動制御設備更新費用他	145 "
	新江坂ビル	UPS更新費用他	196 "

2. 当期減少額の主なものは、次のとおりであります。

信託建物	浅草駅前ビル	売却	436百万円
信託土地	浅草駅前ビル	"	5,541 "

3. 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 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)
賞与引当金	51	55	51	55

(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。 https://www.keihanshin.co.jp/
株主に対する特典	なし

(注) 1. 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

2. 当社は、2026年5月13日の取締役会において、株主優待制度の新設について、以下の通り決議いたしました。

(1) 新設の目的

株主の皆さまの日頃のご支援に感謝するとともに、当社株式への投資の魅力を高め、中長期的により多くの方々に当社株式を保有していただくことを目的に、「京阪神ビルディング・プレミアム優待倶楽部」を新設することといたしました。

(2) 対象となる株主さま

2026年以降、毎年9月末日の当社株主名簿に記録または記載された600株以上を保有の株主さまを対象といたします。

(3) 株主優待制度の内容

対象となる株主さまの保有株式数に応じてポイントを進呈いたします。株主さまは、ポイントを交換する方法にて、株主さま限定の特設ウェブサイト「京阪神ビルディング・プレミアム優待倶楽部」において、お米やブランド牛などのこだわりグルメ、スイーツや飲料類、銘酒、電化製品、選べる体験ギフト、WILLsCoin（他のプレミアム優待倶楽部導入企業のポイントと合算可能）等、5,000種類以上の商品からお選びいただけます。

株主優待ポイント表（1ポイント 1円相当）

保有株式数	進呈ポイント数
600株～999株	25,000ポイント
1,000株以上	50,000ポイント

ポイントの繰越はできませんのでご注意ください。

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

- | | | | |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------|--------------------------|
| (1) 有価証券報告書
及びその添付書類
並びに確認書 | 事業年度
(第102期) | 自 2024年4月1日
至 2025年3月31日 | 2025年6月20日
関東財務局長に提出。 |
| (2) 内部統制報告書 | 事業年度
(第102期) | 自 2024年4月1日
至 2025年3月31日 | 2025年6月20日
関東財務局長に提出。 |
| (3) 半期報告書
及び確認書 | 事業年度
(第103期中) | 自 2025年4月1日
至 2025年9月30日 | 2025年11月4日
関東財務局長に提出。 |
- (4) 臨時報告書
- 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書
2025年6月23日 関東財務局長に提出。
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号(主要株主の異動)の規定に基づく臨時報告書
2025年12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) 2025年6月23日 関東財務局長に提出。
訂正発行登録書(普通社債) 2025年12月25日 関東財務局長に提出。
- (6) 自己株券買付状況報告書
2025年11月10日 関東財務局長に提出。
2025年12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

2026年 6月15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2025年4月1日から2026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2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

1. 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128,338百万円と、総資産の69%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等の需要動向や賃料、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"> ・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。 ・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、将来の賃料等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。 ・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。 ・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の妥当性の検証を行った。

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、監査等委員会の責任は、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等委員会の責任

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。

監査等委員会の責任は、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表明の基礎となる、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ために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲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、監査等委員会に対して、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、監査等委員会に対して、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、監査等委員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2026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2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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等委員会の責任

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。

監査等委員会の責任は、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ために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲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、監査等委員会に対して、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、監査等委員会に対して、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

2026年6月15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2025年4月1日から2026年3月31日までの第103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2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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、監査等委員会の責任は、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等委員会の責任

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。

監査等委員会の責任は、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、監査等委員会に対して、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、監査等委員会に対して、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、監査等委員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。