



2026年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年10月31日

上場会社名 京阪神ビルディング株式会社

上場取引所 東

コード番号 8818

URL <https://www.keihanshin.co.jp/>

代表者（役職名）代表取締役社長 社長執行役員（氏名）若林 常夫

問合せ先責任者（役職名）執行役員 財務経理部長（氏名）竹本 全志（TEL）06-6202-7331

半期報告書提出予定日 2025年11月4日 配当支払開始予定日 2025年12月5日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有（アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2026年3月期第2四半期（中間期）の連結業績（2025年4月1日～2025年9月30日）

（1）連結経営成績（累計）

（％表示は、対前年中間増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2026年3月期中間期	10,172	4.8	3,064	10.9	3,083	12.1	2,447	28.6
2025年3月期中間期	9,701	△1.6	2,762	△2.5	2,749	1.2	1,903	△18.6

（注）包括利益 2026年3月期中間期 4,217百万円（111.1％） 2025年3月期中間期 1,998百万円（△42.5％）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2026年3月期中間期	50.32	50.25
2025年3月期中間期	38.88	38.79

（参考）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

2026年3月期中間期 5,604百万円（15.1％） 2025年3月期中間期 4,867百万円（1.1％）

当社は、償却前事業利益を重要な経営指標としております。

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	％
2026年3月期中間期	173,706	79,558	45.8
2025年3月期	177,104	76,323	43.1

（参考）自己資本 2026年3月期中間期 79,541百万円 2025年3月期 76,246百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2025年3月期	—	18.50	—	21.50	40.00
2026年3月期	—	20.00			
2026年3月期（予想）			—	20.00	40.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2026年3月期の連結業績予想（2025年4月1日～2026年3月31日）

（％表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	1株当たり 当期純利益
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	円 銭
通期	20,000	2.1	5,500	10.4	5,300	9.7	4,200	△4.3

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

（参考）償却前事業利益 9,700百万円（前期比6.6％）

※ 注記事項

- (1) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無
- (2) 中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数（中間期）

2026年3月期中間期	48,811,498株	2025年3月期	48,811,498株
2026年3月期中間期	114,377株	2025年3月期	241,708株
2026年3月期中間期	48,636,000株	2025年3月期中間期	48,947,443株

※ 第2四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料3ページ「1.経営成績等の概況(3)連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

（金額の表示単位の変更について）

当社の中間連結財務諸表に掲記される科目その他の事項の金額は、従来、千円単位で記載しておりましたが、当中間連結会計期間より百万円単位で記載することに変更いたしました。なお、比較を容易にするため、前連結会計年度及び前中間連結会計期間についても百万円単位に変更して記載しております。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間期の財政状態の概況	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 中間連結貸借対照表	5
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報)	10
(重要な後発事象)	10

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間期の経営成績の概況

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善や堅調なインバウンド需要などが景気を下支えし、緩やかな回復基調で推移しました。一方で、物価の上昇や金利の先高観に加え、米国の通商政策の動向や緊張状態が続く国際情勢といった海外経済の不確実性も依然として高く、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、建築費や人件費の高騰、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しております。

このような環境の中、当社ではリーシングを中心とした営業活動に注力いたしました。その結果、当中間期末時点における空室率は0.61%と高い稼働率を維持しております。また、長期経営計画の3年目として、将来の成長に向けた新規投資案件の検討を進めており、本年9月にはヘルスケア施設に特化した資産の運用を受託しているヘルスケアアセットマネジメント株式会社への出資を決定するなど、更なる収益基盤の拡充と資本効率の向上を目指しております。また、既存ビルにおいては、自然災害への予防保全や省エネ化推進を図ることで資産価値向上に取り組んでまいりました。

当中間連結会計期間の業績は、新規投資物件の寄与やデータセンタービルの賃料収入の増加等を主因として、売上高は10,172百万円と前中間連結会計期間と比べ470百万円(4.8%)の増収となりました。

営業利益は、修繕費や電気代といった売上原価が増加したものの、増収効果が上回った結果、前中間連結会計期間と比べ301百万円(10.9%)増益の3,064百万円となりました。経常利益は、支払利息が増加した一方で、エクイティ投資による投資事業組合運用益や受取配当金が増加したことで、同333百万円(12.1%)増益の3,083百万円となりました。

また、親会社株主に帰属する中間純利益は、保有物件の売却に伴う特別利益を計上した結果、同544百万円(28.6%)増益の2,447百万円と、各段階で増益を確保しております。

当社グループは、土地建物賃貸を主たる事業としている「土地建物賃貸事業」の単一セグメントであります。なお、当社グループが展開する事業部門別の状況は以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間	
	売上高(百万円)	割合(%)	売上高(百万円)	割合(%)
オフィスビル事業	2,223	22.9	2,330	22.9
データセンタービル事業	5,145	53.0	5,498	54.0
ウインズビル事業	1,677	17.3	1,674	16.5
商業施設・物流倉庫等事業	655	6.8	669	6.6
計	9,701	100.0	10,172	100.0

① オフィスビル事業

当社グループは大阪・東京のビジネス地区を中心に計8棟のオフィスビルを保有・賃貸しております。最新の物件はデータセンタービルの運営ノウハウを活かした高度なBCP機能を有するほか、築年数が経過したビルでも、計画的な設備更新やメンテナンスにより、新築ビルと遜色のない、安全で快適な事業空間の提供に努めております。

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事業への影響は軽微で、引き続き高い稼働率を維持しております。

当中間連結会計期間における連結売上高は、リテナントが進んだことによる空室率の改善により、前中間連結会計期間と比べ107百万円(4.8%)増収の2,330百万円となりました。

② データセンタービル事業

当社グループは大阪都心部に計8棟のデータセンタービルを保有・賃貸しております。24時間365日絶えず稼働するデータセンタービルでは、免震構造等の採用による高い防災性能、大型非常用発電機による安定的な電力供給、先進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。

当中間連結会計期間における連結売上高は、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、前中間連結会計期間と比べ352百万円(6.8%)増収の5,498百万円となりました。

③ウインズビル事業

ウインズビルは日本中央競馬会(JRA)が主催するレースの投票券を場外で発売する施設で、当社グループは京都・大阪・神戸の都心部に計5棟を保有・賃貸しております。当事業の歴史は創業時にさかのぼり、長年にわたって安定的な収益を生み出す中核事業の一つとなっております。

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

当中間連結会計期間における連結売上高は、前中間連結会計期間と比べ3百万円(0.2%)減収の1,674百万円となりました。

④商業施設・物流倉庫等事業

当社グループは首都圏・関西圏を中心に全国で7棟の商業施設・物流倉庫等を保有・賃貸しております。当中間連結会計期間には、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いたしました。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新たに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。

当中間連結会計期間における連結売上高は、2025年3月に取得した小牧物流センターの寄与等もあり、前中間連結会計期間と比べ13百万円(2.1%)増収の669百万円となりました。

(2) 当中間期の財政状態の概況

①資産、負債及び純資産の状況

当中間連結会計期間末における総資産は173,706百万円となり、前連結会計年度末比3,397百万円(1.9%)減少しました。エクイティ出資を行ったことや株式相場の上昇に伴う、保有有価証券の時価増加により投資有価証券が4,972百万円増加した一方、保有物件の売却等により有形固定資産が7,693百万円減少したことが主な要因であります。

負債合計は94,148百万円となり、前連結会計年度末比6,633百万円(6.6%)減少しました。有利子負債が社債の償還等で6,656百万円減少したことが主な要因であります。

純資産合計は79,558百万円となり、前連結会計年度末比3,235百万円(4.2%)増加しました。親会社株主に帰属する中間純利益を2,447百万円計上しましたが、剰余金の配当等1,111百万円により利益剰余金が1,335百万円増加したことに加え、その他有価証券評価差額金が2,007百万円増加したことが主な要因であります。

②キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物は13,165百万円となり、前連結会計年度末比895百万円減少しました。各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により得られた資金は3,382百万円(前中間連結会計期間は3,384百万円の収入)となりました。税金等調整前中間純利益3,533百万円、減価償却費1,912百万円により主要な資金を得ましたが、法人税等の支払1,054百万円、営業債務の減少額510百万円、有形固定資産売却益454百万円の特別利益の計上等の控除要因がありました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動で得られた資金は3,488百万円(前中間連結会計期間は700百万円の支出)となりました。主因は有形固定資産の売却による収入6,433百万円があったほか、国内および米国にてエクイティ出資を行ったことで投資有価証券の取得による支出2,258百万円、有形固定資産の取得による支出663百万円等がありました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動で使用した資金は7,699百万円(前中間連結会計期間は2,451百万円の支出)となりました。長期借入により2,000百万円を調達しましたが、長期借入金返済3,656百万円、社債の償還5,000百万円、配当金の支払額1,043百万円等を支出したことによるものであります。

（３）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2025年5月15日発表の連結業績予想に変更はありません。当中間連結会計期間において連結業績は、当初計画通り進捗しております。

今後の事業環境は、大規模物件の供給増に伴う空室率の上昇圧力に加え、物価や金利の動向など、注視すべき点が多く、先行き不透明な状況が続くと認識しております。

しかしながら、足下における当社グループの事業は堅調に推移しており、テナントの退去や賃料の減額要請といった影響は限定的であります。

引き続き、これらの市場環境や経済動向を注意深く見極め、適切な事業運営に努めてまいります。また、今後重要な変化が生じた場合には、速やかに開示してまいります。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,060	13,165
売掛金	548	563
その他	411	622
流動資産合計	15,020	14,351
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	106,224	106,307
減価償却累計額	△51,845	△53,556
建物及び構築物(純額)	54,379	52,750
土地	55,332	55,425
信託建物	3,986	3,343
減価償却累計額	△2,258	△2,174
信託建物(純額)	1,727	1,168
信託土地	25,235	19,694
建設仮勘定	117	83
その他	1,151	1,145
減価償却累計額	△895	△913
その他(純額)	255	231
有形固定資産合計	137,048	129,355
無形固定資産	107	96
投資その他の資産		
投資有価証券	22,399	27,371
その他	2,529	2,531
投資その他の資産合計	24,928	29,903
固定資産合計	162,084	159,355
資産合計	177,104	173,706

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	6,336	4,747
1年内償還予定の社債	5,000	—
未払法人税等	1,129	1,071
引当金	51	56
その他	3,244	2,450
流動負債合計	15,761	8,325
固定負債		
社債	50,000	50,000
長期借入金	23,017	22,950
退職給付に係る負債	72	76
資産除去債務	116	116
その他	11,813	12,680
固定負債合計	85,019	85,823
負債合計	100,781	94,148
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	57,770
自己株式	△358	△169
株主資本合計	75,103	76,628
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	7,569
土地再評価差額金	△4,568	△4,568
為替換算調整勘定	150	△87
その他の包括利益累計額合計	1,143	2,913
新株予約権	76	16
純資産合計	76,323	79,558
負債純資産合計	177,104	173,706

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

中間連結損益計算書

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
売上高	9,701	10,172
売上原価	5,953	6,121
売上総利益	3,748	4,051
販売費及び一般管理費	985	986
営業利益	2,762	3,064
営業外収益		
受取利息	0	9
受取配当金	186	217
投資事業組合運用益	133	196
その他	5	4
営業外収益合計	325	427
営業外費用		
支払利息	101	145
社債利息	203	230
その他	33	33
営業外費用合計	338	409
経常利益	2,749	3,083
特別利益		
固定資産売却益	—	454
特別利益合計	—	454
特別損失		
固定資産除却損	6	3
特別損失合計	6	3
税金等調整前中間純利益	2,743	3,533
法人税、住民税及び事業税	789	1,020
法人税等調整額	50	66
法人税等合計	840	1,086
中間純利益	1,903	2,447
親会社株主に帰属する中間純利益	1,903	2,447

中間連結包括利益計算書

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
中間純利益	1,903	2,447
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	95	2,007
為替換算調整勘定	—	△237
その他の包括利益合計	95	1,769
中間包括利益	1,998	4,217
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	1,998	4,217
非支配株主に係る中間包括利益	—	—

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	2,743	3,533
減価償却費	1,971	1,912
株式報酬費用	43	34
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△2	3
賞与引当金の増減額(△は減少)	1	4
受取利息及び受取配当金	△186	△226
支払利息	101	145
社債利息	203	230
有形固定資産売却損益(△は益)	—	△454
有形固定資産除却損	6	3
投資事業組合運用損益(△は益)	△133	△196
営業債権の増減額(△は増加)	△272	△244
営業債務の増減額(△は減少)	△377	△510
未収消費税等の増減額(△は増加)	△7	22
未払消費税等の増減額(△は減少)	162	88
その他	30	31
小計	4,283	4,379
利息及び配当金の受取額	309	443
利息の支払額	△306	△386
法人税等の支払額	△902	△1,054
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,384	3,382
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	△699	△663
有形固定資産の売却による収入	—	6,433
無形固定資産の取得による支出	△1	△5
投資有価証券の取得による支出	—	△2,258
その他	—	△17
投資活動によるキャッシュ・フロー	△700	3,488
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	—	2,000
長期借入金の返済による支出	△1,522	△3,656
社債の償還による支出	—	△5,000
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△929	△1,043
その他	—	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,451	△7,699
現金及び現金同等物に係る換算差額	△23	△67
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	208	△895
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中間期末残高	8,877	13,165

（４）中間連結財務諸表に関する注記事項

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更）

当中間連結会計期間において、新たに出資したCBRE UIV II MASTER FUND, L.P. を持分法適用の範囲に含めております。

（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記）

該当事項はありません。

（セグメント情報）

当社グループは、土地建物賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。