



2027年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年10月30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 経営統括部長

（氏名）竹本 全志（TEL）06-6202-7331

半期報告書提出予定日 2026年11月2日

配当支払開始予定日 2026年12月4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. 2027年3月期第2四半期（中間期）の連結業績（2026年4月1日～2026年9月30日）

（1）連結経営成績（累計）

（％表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2027年3月期中間期	10,317	1.4	2,527	△17.5	2,500	△18.9	5,778	136.1
2026年3月期中間期	10,172	4.8	3,064	10.9	3,083	12.1	2,447	28.6

（注）包括利益 2027年3月期中間期 8,861百万円（110.1%） 2026年3月期中間期 4,217百万円（111.1%）

	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
2027年3月期中間期	60.55	60.52
2026年3月期中間期	25.16	25.13

（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

2027年3月期中間期 10,475百万円（86.9%） 2026年3月期中間期 5,604百万円（15.1%）

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。

（注）当社は、2026年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり中間純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり中間純利益」を算定しております。

（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	%
2027年3月期中間期	193,088	90,269	46.7
2026年3月期	185,602	81,397	43.8

（参考）自己資本 2027年3月期中間期 90,252百万円 2026年3月期 81,380百万円

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
2026年3月期	—	20.00	—	20.00	40.00
2027年3月期	—	15.00			
2027年3月期（予想）			—	15.00	30.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無 ： 無

当社は、2026年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2026年3月期については当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。なお、当該株式分割を考慮しない場合の2027年3月期（予想）の1株当たりの年間配当金は、60円00銭となります。

3. 2027年3月期の連結業績予想（2026年4月1日～2027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
通期	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円 銭
	20,500	1.2	5,500	△2.6	4,500	△19.7	7,000	49.7	73.33

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

当社は、2026年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2027年3月期の連結業績予想における1株当たり当期純利益については、当該株式分割の影響を考慮しております。なお、株式分割を考慮しない場合の2027年3月期の1株当たり当期純利益は146円66銭となります。

（参考）償却前事業利益 14,500百万円（前期比 42.1％）

※ 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）	2027年3月期中間期	97,622,996株	2026年3月期	97,622,996株
② 期末自己株式数	2027年3月期中間期	2,157,624株	2026年3月期	2,218,334株
③ 期中平均株式数（中間期）	2027年3月期中間期	95,433,323株	2026年3月期中間期	97,272,000株

（注）当社は、2026年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「期末発行済株式数」、「期末自己株式数」及び「期中平均株式数」を算定しております。

※ 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4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。

○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・所得環境の改善による個人消費の持ち直しや政府による各種施策の効果もあり、緩やかな回復基調で推移しました。一方で、中東情勢をはじめとする地政学的リスクや自然災害の影響に加え、金融資本市場の動向など、依然として先行き不透明な状況が続いております。

不動産賃貸業界におきましては、人件費や建設コスト、地価の上昇に加え、金利上昇に伴う資金調達コストの増加など、引き続き留意を要する経営環境にはあるものの、都心部を中心にオフィスビルなどの空室率は低水準で推移しました。また、不動産投資市場においては、金利動向が注視されるものの、国内外の機関投資家による投資需要は堅調に推移しました。

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した結果、当中間期末時点における空室率は0.46%と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、米国イリノイ州プレインフィールドにおける物流倉庫開発事業へのエクイティ投資を実施した他、千葉県浦安市に所在する物流倉庫を取得するなど、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おります。また、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す。

当中間連結会計期間の業績は、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10,317百万円と前中間連結会計期間と比べ144百万円(1.4%)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の増加、租税公課や株主優待引当金繰入額の計上による販売費及び一般管理費の増加により、前中間連結会計期間と比べ537百万円(17.5%)減益の2,527百万円となりました。経常利益は、受取配当金が増加したものの、投資事業組合運用益の減少や支払利息の増加等により、同582百万円(18.9%)減益の2,500百万円となりました。

しかしながら、親会社株主に帰属する中間純利益は、保有物件及び政策保有株式の売却による特別利益の増加等により、同3,330百万円(136.1%)増益の5,778百万円となりました。

当社グループは、土地建物賃貸を主たる事業としている「土地建物賃貸事業」の単一セグメントであります。なお、当社グループが展開するアセットタイプ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	2,330	22.9	2,334	22.6
データセンタービル	5,498	54.0	5,776	56.0
ウインズビル	1,674	16.5	1,654	16.0
商業施設・物流倉庫等	669	6.6	551	5.4
計	10,172	100.0	10,317	100.0

①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。当社グループのオフィスビルはデータセンタービルの運営で培った高度なBCP機能に加え、快適性や高い環境性能を強みとし、中規模オフィスビルを展開しております。

首都圏において、引き続き新築オフィスビルの大規模供給による空室率上昇の懸念はあるものの、今のところ当社グループへの影響は軽微で、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、賃料改定の実施等により、前中間連結会計期間と比べ4百万円(0.2%)増収の2,334百万円となりました。

②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。当社グループのデータセンタービルは、高い防災性能、安定的な電力供給、先進的なセキュリティシステム等の最新のスペックを搭載することで、大規模災害をはじめとした非常時にもテナントの事業継続を可能としております。また、30年以上にわたり積み上げたノウハウに基づく保守管理サービスも高く評価され、当社グループの強みの一つとなっております。

当中間連結会計期間における連結売上高は、賃料ならびに電気代収入の増加の影響により、前中間連結会計期間と比べ278百万円(5.1%)増収の5,776百万円となりました。

③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競馬場外で発売する施設であります。当社グループは創業時から、大阪の梅田や京都の祇園など、交通利便性の高い京阪神の都心部に5棟のウインズビルを保有・賃貸しており、JRAとともに、競馬ファン、地域のみなさまに愛される施設づくりに取り組んでおります。

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20百万円(1.2%)減収の1,654百万円となりました。

④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。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、2026年6月には千葉県浦安市にある新たな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。

当中間連結会計期間における連結売上高は、保有物件を売却した影響により、前中間連結会計期間と比べ118百万円(17.7%)減収の551百万円となりました。

(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193,088百万円となり、前連結会計年度末比7,486百万円(4.0%)増加しました。エクイティ出資の実施及び保有株式の時価上昇により投資有価証券が7,088百万円、現金及び預金が467百万円増加した一方で、有形固定資産が浦安千鳥物流センターの取得による増加と、四条河原町ビルの売却に伴う減少により86百万円減少したことが主な要因であります。

負債合計は102,819百万円となり、前連結会計年度末比1,385百万円(1.3%)減少しました。借入金が2,523百万円減少したことやその他の流動負債が1,196百万円減少した一方で、未払法人税等が993百万円、株主優待引当金が480百万円、その他の固定負債が852百万円増加したことが主な要因であります。

純資産合計は90,269百万円となり、前連結会計年度末比8,871百万円(10.9%)増加しました。利益剰余金が2,871百万円、その他有価証券評価差額金が2,613百万円、保有物件の売却に伴う土地再評価差額金が2,850百万円、為替換算調整勘定が397百万円各々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17,378百万円となり、前連結会計年度末比467百万円増加しました。各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により得られた資金は3,214百万円(前中間連結会計期間は3,382百万円の収入)となりました。主な要因は、税金等調整前中間純利益8,439百万円、減価償却費1,880百万円により主要な資金を得ましたが、法人税等の支払1,065百万円、営業債務の減少額469百万円、有形固定資産売却益5,923百万円の特別利益の計上等がありました。

(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724百万円(前中間連結会計期間は3,488百万円の収入)となりました。主な要因は、有形固定資産の売却による収入7,293百万円、投資有価証券の売却による収入1,759百万円があったものの、投資有価証券の取得による支出4,527百万円、有形固定資産の取得による支出3,800百万円がありました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動で使用した資金は3,473百万円(前中間連結会計期間は7,699百万円の支出)となりました。主な要因は、長期借入金の返済2,523百万円、配当金の支払額953百万円等がありました。

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2027年3月期の連結業績予想につきましては、2026年7月30日に公表いたしました「固定資産の譲渡に伴う特別利益の計上及び連結業績予想の修正に関するお知らせ」から変更はありません。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 (2026年3月31日)	当中間連結会計期間 (2026年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,911	17,378
売掛金	513	595
その他	452	376
流動資産合計	17,877	18,350
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	106,923	105,630
減価償却累計額	△55,113	△55,590
建物及び構築物(純額)	51,809	50,039
土地	55,425	54,306
信託建物及び信託構築物	3,343	3,679
減価償却累計額	△2,258	△2,349
信託建物及び信託構築物(純額)	1,084	1,329
信託土地	19,694	21,765
建設仮勘定	113	624
その他	1,139	1,143
減価償却累計額	△928	△956
その他(純額)	210	186
有形固定資産合計	128,338	128,251
無形固定資産	86	77
投資その他の資産		
投資有価証券	36,754	43,843
その他	2,545	2,566
投資その他の資産合計	39,300	46,409
固定資産合計	167,725	174,738
資産合計	185,602	193,088

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2026年3月31日)	当中間連結会計期間 (2026年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	7,037	7,429
1年内償還予定の社債	—	5,000
未払法人税等	1,107	2,101
賞与引当金	55	54
株主優待引当金	—	480
その他	3,627	2,430
流動負債合計	11,828	17,497
固定負債		
社債	50,000	45,000
長期借入金	28,378	25,463
退職給付に係る負債	72	80
資産除去債務	116	116
その他	13,808	14,661
固定負債合計	92,377	85,322
負債合計	104,205	102,819
純資産の部		
株主資本		
資本金	9,827	9,827
資本剰余金	9,199	9,213
利益剰余金	59,024	61,895
自己株式	△1,893	△1,841
株主資本合計	76,158	79,095
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	9,512	12,125
繰延ヘッジ損益	△9	63
土地再評価差額金	△4,568	△1,717
為替換算調整勘定	287	685
その他の包括利益累計額合計	5,222	11,156
新株予約権	16	16
純資産合計	81,397	90,269
負債純資産合計	185,602	193,088

(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 2025年4月1日 至 2025年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年4月1日 至 2026年9月30日)
売上高	10,172	10,317
売上原価	6,121	6,259
売上総利益	4,051	4,057
販売費及び一般管理費	986	1,530
営業利益	3,064	2,527
営業外収益		
受取利息	9	26
受取配当金	217	272
投資事業組合運用益	196	159
その他	4	5
営業外収益合計	427	464
営業外費用		
支払利息	145	244
社債利息	230	223
その他	33	24
営業外費用合計	409	492
経常利益	3,083	2,500
特別利益		
固定資産売却益	454	5,923
投資有価証券売却益	—	10
違約金収入	—	4
特別利益合計	454	5,938
特別損失		
固定資産除却損	3	0
特別損失合計	3	0
税金等調整前中間純利益	3,533	8,439
法人税、住民税及び事業税	1,020	2,025
法人税等調整額	66	635
法人税等合計	1,086	2,660
中間純利益	2,447	5,778
親会社株主に帰属する中間純利益	2,447	5,778

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 2025年4月1日 至 2025年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年4月1日 至 2026年9月30日)
中間純利益	2,447	5,778
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,007	2,613
為替換算調整勘定	△237	397
持分法適用会社に対する持分相当額	—	73
その他の包括利益合計	1,769	3,083
中間包括利益	4,217	8,861
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	4,217	8,861
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 2025年4月1日 至 2025年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年4月1日 至 2026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	3,533	8,439
減価償却費	1,912	1,880
株式報酬費用	34	31
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	3	7
賞与引当金の増減額(△は減少)	4	△0
株主優待引当金の増減額(△は減少)	—	480
受取利息及び受取配当金	△226	△299
支払利息	145	244
社債利息	230	223
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△10
有形固定資産売却損益(△は益)	△454	△5,923
有形固定資産除却損	3	0
投資事業組合運用損益(△は益)	△196	△159
違約金収入	—	△4
営業債権の増減額(△は増加)	△244	△9
営業債務の増減額(△は減少)	△510	△469
未収消費税等の増減額(△は増加)	22	—
未払消費税等の増減額(△は減少)	88	△97
その他	31	△14
小計	4,379	4,316
利息及び配当金の受取額	443	434
利息の支払額	△386	△470
法人税等の支払額	△1,054	△1,065
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,382	3,214
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	△663	△3,800
有形固定資産の売却による収入	6,433	7,293
無形固定資産の取得による支出	△5	—
投資有価証券の取得による支出	△2,258	△4,527
投資有価証券の売却による収入	—	1,759
その他	△17	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,488	724
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	△3,656	△2,523
社債の償還による支出	△5,000	—
自己株式の売却による収入	—	3
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△1,043	△953
その他	0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,699	△3,473
現金及び現金同等物に係る換算差額	△67	1
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△895	467
現金及び現金同等物の期首残高	14,060	16,911
現金及び現金同等物の中間期末残高	13,165	17,378

（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 III 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。