

第102回 定時株主総会 招集ご通知

日時 2025年6月20日(金曜日)
午前10時

場所 大阪府中央区平野町四丁目2番3号
オービック御堂筋ビル 2階
「オービックホール」

決議事項

- 第1号議案 剰余金の配当の件
- 第2号議案 定款一部変更の件
- 第3号議案 取締役(監査等委員である取締役を除く)7名選任の件
- 第4号議案 監査等委員である取締役3名選任の件
- 第5号議案 取締役(監査等委員である取締役を除く)の報酬等の額決定の件
- 第6号議案 監査等委員である取締役の報酬等の額決定の件
- 第7号議案 取締役(社外取締役及び監査等委員である取締役を除く)に対する譲渡制限付株式の割当てのための報酬決定の件

ごあいさつ

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。
-



株主の皆さまには平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第102回定時株主総会を開催いたしますので、ここに招集通知をお届けいたします。

当社では、資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた投資家の皆さまとの対話を踏まえ、長期経営目標の早期達成への期待に応えるために、昨年9月に2033年3月期を最終年度とする長期経営計画を一部見直し、併せて政策保有株式の縮減目標を掲げました。この長期経営計画の達成に向け、2024年8月に米国フロリダ州マイアミに所在する集合住宅にエクイティ投資を行い、2025年3月に愛知県小牧市の物流倉庫を取得する等、国内外で新規投資を順調に進めております。引き続き、成長と安定のバランスを図りつつサステナブル経営を推進し、持続的な企業価値向上に努めることで、皆さまの期待にお応えしたいと考えております。

皆さまにおかれましては、今後とも温かいご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

代表取締役社長 若林 常夫

証券コード 8818
2025年6月3日
(電子提供措置の開始日2025年5月27日)

株 主 各 位

大阪市中心区瓦町四丁目2番14号
京阪神ビルディング株式会社
代表取締役社長 若 林 常 夫

第102回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第102回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の下記ウェブサイトに掲載しておりますので、ご確認くださいませようお願い申し上げます。

【当社ウェブサイト】 <https://www.keihanshin.co.jp/ir/stockinfo/gm/>



電子提供措置事項は、上記のほか、東京証券取引所（東証）ウェブサイトにも掲載しておりますので、以下の東証ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）にアクセスして、銘柄名（京阪神ビルディング）又はコード（8818）を入力・検索し、「基本情報」、「縦覧書類／P R 情報」を順に選択の上、ご確認くださいませようお願い申し上げます。

【東京証券取引所ウェブサイト】
<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>



なお、当日のご出席に代えて、書面又は電磁的方法（インターネット等）により議決権行使することができますので、お手数ながら株主総会参考書類をご検討の上、3頁に記載の「議決権行使のご案内」に従いまして、2025年6月19日（木曜日）午後5時までに議決権を行使くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 2025年6月20日（金曜日）午前10時
2. 場 所 大阪市中央区平野町四丁目2番3号
オービック御堂筋ビル 2階「オービックホール」
（末尾の「株主総会会場ご案内図」をご参照ください。）
3. 目 的 事 項
 - 報告事項 1 第102期（2024年4月1日から2025年3月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
 - 2 第102期（2024年4月1日から2025年3月31日まで）計算書類報告の件
- 決 議 事 項
 - 第1号議案 剰余金の配当の件
 - 第2号議案 定款一部変更の件
 - 第3号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く）7名選任の件
 - 第4号議案 監査等委員である取締役3名選任の件
 - 第5号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く）の報酬等の額決定の件
 - 第6号議案 監査等委員である取締役の報酬等の額決定の件
 - 第7号議案 取締役（社外取締役及び監査等委員である取締役を除く）に対する譲渡制限付株式の割当てのための報酬決定の件

4. その他招集にあたっての決定事項

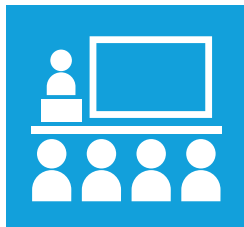
- ◎ 議決権行使書において、議案の賛否の表示がない場合は、賛成の意思表示をされたものとして取り扱わせていただきます。
- ◎ 書面とインターネット等により二重に議決権を行使された場合は、インターネット等によるものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。また、インターネット等によって複数回、議決権を行使された場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。

以 上

-
- ◎ 当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付へご提出くださいますようお願い申し上げます。なお、当日の受付開始は午前9時を予定しております。
 - ◎ 書面交付請求をいただきました株主様には、電子提供措置事項を記載した書面をあわせてお送りいたしますが、当該書面には法令及び当社定款の規定に基づき、次の事項を掲載しておりません。なお、監査役及び会計監査人は次の事項を含む監査対象書類を監査しております。
 - ① 事業報告のうち「会社の新株予約権等に関する事項」及び「業務の適正を確保するための体制」
 - ② 連結計算書類のうち「連結株主資本等変動計算書」及び「連結注記表」
 - ③ 計算書類のうち「株主資本等変動計算書」及び「個別注記表」
 - ◎ 電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイトに修正内容を掲載させていただきます。

議決権行使のご案内

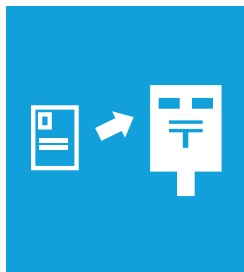
当日ご出席の場合



開催日時 2025年6月20日(金曜日) 午前10時

同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。

当日ご出席されない場合



書面による議決権行使

行使期限 2025年6月19日(木曜日) 午後5時必着

同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご記入の上、**行使期限までに到着するようご返送**ください。議決権行使書において、議案に賛否の表示がない場合は、賛成の意思表示をされたものとして取り扱わせていただきます。



インターネット等による議決権行使

行使期限 2025年6月19日(木曜日) 午後5時まで

議決権行使サイト(<https://www.web54.net>)にアクセスしていただき、画面の案内に従い**行使期限までに賛否をご入力**ください。
詳細は次頁をご参照ください。

インターネット等による議決権行使のご案内

インターネット等により議決権を行使される場合は、下記事項をご確認の上、行使していただきますようお願い申し上げます。



パソコン、スマートフォンの場合

- インターネットによる議決権行使は、パソコン、スマートフォンから議決権行使サイト (<https://www.web54.net>) にアクセスしていただき、同封の議決権行使書用紙に記載の議決権行使コード及びパスワードをご利用の上、画面の案内に従って議案の賛否をご入力ください。
- インターネットによる議決権行使は、**2025年6月19日(木曜日)午後5時まで受付**いたします。
(議決権行使結果の集計の都合上、お早めに行使されるようお願いいたします。)
- 議決権行使サイトをご利用いただく際のプロバイダへの接続料金及び通信事業者への通信料金(電話料金等)は株主様の負担となります。

アクセス手順

① WEBサイトへアクセス

② ログインする

③ パスワードの入力

④ 以降は画面の入力案内に従って賛否をご入力ください。

インターネットによる 議決権行使に関する お問い合わせ

インターネットによる議決権行使に関して、ご不明な点につきましては、以下にお問い合わせくださいますようお願い申し上げます。

株主名簿管理人 三井住友信託銀行証券代行ウェブサポート

 0120-652-031 [受付時間(午前9時～午後9時)]

機関投資家の皆さまへ

株式会社CJが運営する「議決権電子行使プラットフォーム」から電磁的方法による議決権行使を行っていただくことも可能です。

※書面とインターネット等により二重に議決権を行使された場合は、インターネット等によるものを有効な議決権行使としてお取扱いいたします。また、インターネット等によって複数回議決権を行使された場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取扱いいたします。

第1号議案

剰余金の配当の件

当社は、まず第一に株主の皆さまに対する安定的な配当を維持しつつ、営業地盤拡充のための今後の事業展開や、企業体質の強化のための内部留保の充実により、総合的、長期的に株主の皆さまの利益向上を図ることを基本方針としております。

第102期の剰余金の配当につきましては、2025年3月期の業績等を踏まえまして、以下のとおりといたしたいと存じます。

1 配当財産の種類

金銭

2 株主に対する配当財産の割当てに関する事項及びその総額

当社普通株式1株につき金21円50銭

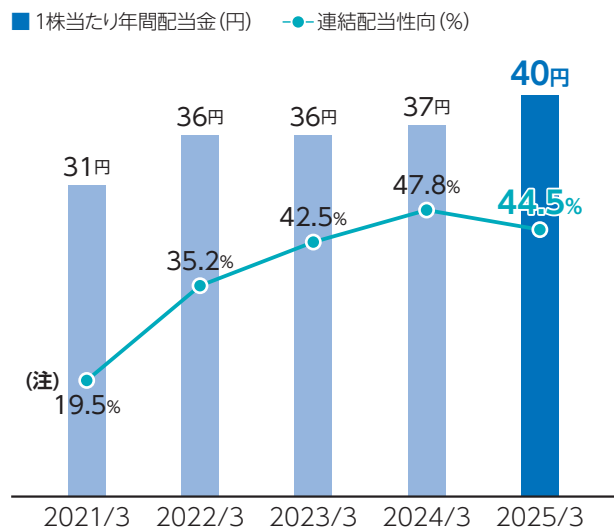
総額1,044,250,485円

なお、中間配当金として18円50銭をお支払いしておりますので、年間配当金は1株につき40円となります。

3 剰余金の配当が効力を生ずる日

2025年6月23日

(ご参考) 1株当たり年間配当金／連結配当性向



(注) 多額の特別利益に対する還元として自己株式取得を実施しました。

定款一部変更の件

1. 変更の理由

- (1) 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、監査役会設置会社から監査等委員会設置会社へ移行することといたしたく、監査等委員会設置会社への移行に必要な、監査等委員である取締役及び監査等委員会に関する規定の新設並びに監査役及び監査役会に関する規定の削除等の変更を行うものであります。
- (2) その他、上記の各変更に伴う字句の修正等所要の変更を行うものであります。

2. 変更の内容

変更の内容は、以下のとおりであります。なお、本議案にかかる定款変更は、本総会の終結の時をもって、効力を生じるものといたします。

(下線は変更部分を示します。)

現行定款	変更案
(機 関) 第4条 当社は、株主総会および取締役のほか、次の機関を置く。 (1) 取締役会 (2) 監査役 <u>(3) 監査役会</u> <u>(4) 会計監査人</u> (員 数) 第18条 当社の取締役は、10名以内とする。 (新設)	(機 関) 第4条 当社は、株主総会および取締役のほか、次の機関を置く。 (1) 取締役会 (2) <u>監査等委員会</u> (削除) <u>(3) 会計監査人</u> (員 数) 第18条 (現行どおり) <u>2 当社の取締役のうち、監査等委員である取締役は、4名以内とする。</u>

現行定款	変更案
(選 任) 第19条 取締役は、株主総会において選任する。	(選 任) 第19条 取締役は、<u>監査等委員である取締役とそれ以外の取締役とを区別して、株主総会において選任する。</u>
(任 期) 第20条 取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。	(任 期) 第20条 取締役 <u>(監査等委員である取締役を除く。)</u>の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。
(新設)	<u>2 監査等委員である取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。</u>
(新設)	<u>3 任期満了前に退任した監査等委員である取締役の補欠として選任された監査等委員である取締役の任期は、退任した監査等委員である取締役の任期の満了する時までとする。</u>
(代表取締役および役付取締役) 第21条 取締役会は、その決議によって代表取締役を選定する。 2 取締役会は、その決議によって、取締役会長、取締役社長、取締役副社長、専務取締役各1名、常務取締役若干名を定めることができる。	(代表取締役および役付取締役) 第21条 取締役会は、その決議によって、<u>取締役 (監査等委員である取締役を除く。)</u>の中から代表取締役を選定する。 2 取締役会は、その決議によって、<u>取締役 (監査等委員である取締役を除く。)</u>の中から取締役会長、取締役社長、取締役副社長、専務取締役各1名、常務取締役若干名を定めることができる。

現行定款	変更案
(招集通知) 第22条 取締役会の招集通知は、各取締役および各監査役に対し、会日より3日前に発するものとする。ただし、緊急のときはこれを短縮することができる。 2 取締役および監査役の全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで取締役会を開催することができる。	(招集通知) 第22条 取締役会の招集通知は、各取締役に対し、会日より3日前に発するものとする。ただし、緊急のときはこれを短縮することができる。 2 取締役全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで取締役会を開催することができる。
(新設)	<u>(重要な業務執行の決定の委任)</u> 第24条 取締役会は、会社法第399条の13第6項の規定により、その決議によって重要な業務執行(同条第5項各号に掲げる事項を除く。)の決定の全部または一部を取締役に委任することができる。
第24条～第26条 (条文省略)	第25条～第27条 (現行どおり)
<u>第5章 監査役および監査役会</u>	(削除)
(員 数) 第27条 当会社の監査役は、4名以内とする。	(削除)
(選 任) 第28条 監査役は、株主総会において選任する。 2 監査役の選任決議は、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。	(削除)

現行定款	変更案
(任 期) 第29条 監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。 2 任期満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了する時までとする。	(削除)
(常勤監査役) 第30条 監査役会は、その決議によって常勤監査役を選定する。	(削除)
(監査役会の招集通知) 第31条 監査役会の招集通知は、各監査役に対し、会日より3日前に発するものとする。ただし、緊急のときはこれを短縮することができる。 2 監査役全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで監査役会を開催することができる。	(削除)
(監査役会規則) 第32条 監査役会に関する事項は、法令または本定款のほか、監査役会において定める監査役会規則による。	(削除)

現行定款	変更案
(監査役の責任免除) 第33条 当社は、会社法第426条第1項の規定により、<u>監査役（監査役であった者を含む。）が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、その監査役の損害賠償責任を、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。</u> 2 当社は、会社法第427条第1項の規定により、<u>社外監査役との間に、社外監査役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、その社外監査役の同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額とする。</u>	(削除)
(新設)	第5章 監査等委員会
(新設)	(常勤監査等委員) 第28条 <u>監査等委員会は、その決議によって常勤監査等委員を選定することができる。</u>
(新設)	(監査等委員会の招集通知) 第29条 <u>監査等委員会の招集通知は、各監査等委員に対し、会日より3日前に発するものとする。ただし、緊急のときはこれを短縮することができる。</u> 2 <u>監査等委員全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで監査等委員会を開催することができる。</u>

現行定款	変更案
(新設)	<u>(監査等委員会規則)</u>
	第30条 <u>監査等委員会に関する事項は、法令または本定款のほか、監査等委員会において定める監査等委員会規則による。</u>
第34条～ 第35条 (条文省略)	第31条～第32条 (現行どおり)
(会計監査人の報酬等)	(会計監査人の報酬等)
第36条 会計監査人の報酬等は、代表取締役が <u>監査役会</u> の同意を得て定める。	第33条 会計監査人の報酬等は、代表取締役が <u>監査等委員会</u> の同意を得て定める。
第37条～第41条 (条文省略)	第34条～第38条 (現行どおり)
(附 則)	(附 則)
第 1 条 この定款の変更は、 <u>2023年6月20日</u> から実施する。	第 1 条 この定款の変更は、 <u>2025年6月20日</u> から実施する。
(新設)	<u>(監査役の責任免除に関する経過措置)</u>
	第 2 条 <u>当会社は、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。</u>

第3号議案

取締役（監査等委員である取締役を除く）7名選任の件

第2号議案「定款一部変更の件」が原案どおり承認された場合、当社は監査等委員会設置会社となり、取締役全員（7名）は定款変更の効力発生時をもって任期満了により退任となります。つきましては、監査等委員会設置会社へ移行後の取締役（監査等委員である取締役を除く。以下、本議案において同じ。）7名の選任をお願いしたいと存じます。

本議案は、第2号議案「定款一部変更の件」における定款変更の効力発生を条件として、効力を生じるものいたします。

取締役候補者は、次のとおりであります。

1

わかばやし

つねお

若林

常夫

1959年4月29日生（満66歳）

略歴、地位及び担当

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）

取締役候補者とした理由

大手電鉄・不動産会社の経営者としての経験と幅広い見識を有しており、当社でも2022年6月以来社長として事業内容や業界環境に通じていることから、引き続き取締役候補者いたしました。



再任

■ 所有する当社株式数
45,700株

■ 取締役在任年数
4年

■ 取締役会への出席状況
100%（11回／11回）

2 ただ 多田 じゅんいち 順一 1963年11月13日生（満61歳）

略歴、地位及び担当

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 (現任)



新任

■ 所有する当社株式数
32,200株

取締役候補者とした理由

長年の業務経験から各種プロジェクトの立案・推進や経営施策の策定に豊富な知見を有し、当社でも2018年以来取締役・執行役員を歴任して事業内容や業界環境に通じていることから、新たに取締役候補者といたしました。

3

あさくさ
浅草よしかづ
嘉一

1961年12月17日生（満63歳）

略歴、地位及び担当

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）

取締役候補者とした理由

長年の業務経験からビルの建築施工及び管理全般に精通しており、当社ビル事業の展開において技術面を統括する役割が期待できることから、引き続き取締役候補者としたしました。



再任

- 所有する当社株式数
6,800株
- 取締役在任年数
1年
- 取締役会への出席状況
100%（9回／9回）

4

のむら
野村まさお
雅男

1949年8月2日生（満75歳）



再任

社外

独立

略歴、地位及び担当

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）

重要な兼職の状況

小野薬品工業株式会社 社外取締役

■ 所有する当社株式数
10,000株

■ 社外取締役在任年数
6年

■ 取締役会への出席状況
100%（11回／11回）

社外取締役候補者とした理由及び期待される役割

総合エネルギー事業会社の経営者として長年の経験と幅広い見識を有しており、2019年6月の当社取締役への選任以降、業務執行を行う経営陣から独立した立場で適切に経営を監督いただいていることから、引き続き社外取締役として幅広い知見に基づき助言と監督を行っていただくことを期待し、候補者といたしました。

5

たけだ
竹田ちほ
千穂

1973年2月9日生（満52歳）



再任

社外

独立

略歴、地位及び担当

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）

重要な兼職の状況

株式会社ニチダイ 社外取締役（監査等委員）
ダイハツインフィニアース株式会社 社外取締役

■ 所有する当社株式数
0株

■ 社外取締役在任年数
3年

■ 取締役会への出席状況
100%（11回／11回）

社外取締役候補者とした理由及び期待される役割

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、2022年6月の当社取締役への選任以降、業務執行を行う経営陣から独立した客観的な視点で適切に経営を監督いただいていることから、引き続き社外取締役候補者といたしました。

6

みやのや
宮野谷あつし
篤

1959年4月3日生（満66歳）

略歴、地位及び担当

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（現任）
2024年 6 月	当社 取締役（現任）

重要な兼職の状況

株式会社NTTデータ経営研究所 取締役会長
株式会社岩手銀行 社外取締役

社外取締役候補者とした理由及び期待される役割

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、引き続き社外取締役候補者といたしました。



再任

社外

独立

■ 所有する当社株式数
0株

■ 社外取締役在任年数
1年

■ 取締役会への出席状況
100%（9回／9回）



かみじょう

上條

ひでゆき

英之

1955年3月15日生（満70歳）

略歴、地位及び担当

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（現任）

社外取締役候補者とした理由及び期待される役割

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、新たに社外取締役候補者としたしました。



新任

社外

独立

- 所有する当社株式数
0株
- 社外監査役在任年数
3年
- 取締役会への出席状況
100%（11回／11回）
- 監査役会への出席状況
100%（12回／12回）

- (注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 竹田千穂氏の戸籍上の氏名は草島千穂であります。職務上使用している氏名で表記しております。
3. 野村雅男氏、竹田千穂氏、宮野谷 篤氏及び上條英之氏は、社外取締役候補者であり、東京証券取引所が指定を義務付ける一般株主と利益相反が生じるおそれのない独立役員の候補者であります。
4. 当社は野村雅男氏、竹田千穂氏及び宮野谷 篤氏との間で、定款の規定に基づき、会社法第427条第1項で定める責任限定契約を締結しており、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令の規定する額であります。各氏の選任が承認された場合、当社は各氏との間で上記責任限定契約を継続する予定であります。
5. 当社は監査役 上條英之氏との間で、定款の規定に基づき、会社法第427条第1項で定める責任限定契約を締結しており、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令の規定する額であります。同氏の取締役選任が承認された場合、当社は同氏との間で当該責任限定契約と同内容の責任限定契約を締結する予定であります。
6. 当社は保険会社との間で会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、当該保険では、被保険者が負担することになる第三者訴訟、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ますが、当該保険契約の締結により職務の適正性が損なわれることがないよう、支払限度額を10億円、免責金額を役員1名あたり10万円、1請求あたり100万円、縮小支払割合（免責金額を超える金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。各候補者は、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、次回更新時には同内容での更新を予定しております。
7. 取締役会への出席状況は2024年度に開催された取締役会への出席回数であります。
上記のほか、会社法第370条及び当社定款の規定に基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議が1回ありました。

第4号議案

監査等委員である取締役3名選任の件

第2号議案「定款一部変更の件」が原案どおり承認された場合、当社は監査等委員会設置会社となりますので、監査等委員である取締役3名の選任をお願いしたいと存じます。

なお、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

本議案は、第2号議案「定款一部変更の件」における定款変更の効力発生を条件として、効力を生じるものいたします。

監査等委員である取締役候補者は、次のとおりであります。

1

にしだ しげる
西田 滋

1960年10月8日生（満64歳）



新任

略歴、地位及び担当

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 監査役（現任）

監査等委員である取締役候補者とした理由

長年の業務経験から企業の実態把握に豊富な知見を有している上、当社でも2015年以来取締役・監査役を歴任し、当社の事業内容等に精通していることから、新たに監査等委員である取締役候補者いたしました。

- 所有する当社株式数
8,200株
- 監査役在任年数
6年
- 取締役会への出席状況
100%（11回／11回）
- 監査役会への出席状況
100%（12回／12回）

2

ながさわ
長澤ひではる
秀治

1960年9月23日生（満64歳）

略歴、地位及び担当

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 顧問
2021年 6 月	当社 監査役（現任）
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）

監査等委員である社外取締役候補者とした理由及び期待される役割

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、新たに監査等委員である社外取締役候補者といたしました。



新任

社外

独立

- 所有する当社株式数
0 株
- 社外監査役在任年数
4 年
- 取締役会への出席状況
100%（11回／11回）
- 監査役会への出席状況
100%（12回／12回）

3

おだぎり
小田切 智美

ちはる

1972年4月28日生（満53歳）



新任

社外

独立

■ 所有する当社株式数
0株

略歴、地位及び担当

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）

重要な兼職の状況

B A B Y J O B 株式会社 取締役（監査等委員）

監査等委員である社外取締役候補者とした理由及び期待される役割

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、新たに監査等委員である社外取締役候補者としたしました。

- (注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 長澤秀治氏及び小田切智美氏は、監査等委員である社外取締役候補者であり、東京証券取引所が指定を義務付ける一般株主と利益相反が生じるおそれのない独立役員の候補者であります。
3. 当社は監査役 長澤秀治氏との間で、定款の規定に基づき、会社法第427条第1項で定める責任限定契約を締結しており、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令の規定する額であります。同氏の監査等委員である取締役選任が承認された場合、当社は同氏との間で当該責任限定契約と同内容の責任限定契約を締結する予定であります。また、小田切智美氏の選任が承認された場合、当社は同氏との間で定款の規定に基づき、会社法第427条第1項で定める責任限定契約を締結する予定であり、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令の規定する額であります。
4. 当社は保険会社との間で会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、当該保険では、被保険者が負担することになる第三者訴訟、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ますが、当該保険契約の締結により職務の適正性が損なわれることがないよう、支払限度額を10億円、免責金額を役員1名あたり10万円、1請求あたり100万円、縮小支払割合（免責金額を超える金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。各候補者は、当該保険契約の被保険者に含められることとなります。また、次回更新時には同内容での更新を予定しております。
5. 取締役会への出席状況は2024年度に開催された取締役会への出席回数であります。
- 上記のほか、会社法第370条及び当社定款の規定に基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議が1回ありました。

(ご参考)

当社の取締役候補者は各人の人格・識見・能力・経験・貢献期待等を総合的に判断して決定しており、特に高度な専門性を有する弁護士・会計士の資格保有者及び、経営経験者を社外役員として活用することによる監督機能強化の観点を重視しています。

本定時株主総会において、第3号議案及び第4号議案が原案どおり承認可決された場合の役員構成及び専門性は、以下のとおりです。

氏 名	監査等委員会	指名・報酬委員会	性別	在任期間	専門性（◎は社外役員に特に期待する分野）						
					企業経営	財務会計	法務・リスク管理	業界知見	海外知見	サステナビリティ	専門領域
若林 常夫 再任		●	●	4年	●	●	●	●	●	●	全般
多田 順一 新任			●	—	●	●	●	●		●	全般
浅草 嘉一 再任			●	1年			●	●		●	エネルギー、ライフサイクルマネジメント
野村 雅男 再任 社外 独立		●	●	6年	◎	●	●		●	●	エネルギー、人的資本
竹田 千穂 再任 社外 独立		●	●	3年			◎			●	D&I、人権
宮野谷 篤 再任 社外 独立		●	●	1年		●	●	◎		●	社会貢献、地域経済
上條 英之 新任 社外 独立		●	●	—	●	◎	●	◎	●	●	ガバナンス
西田 滋 新任	●		●	—		●	●		●	●	ガバナンス
長澤 秀治 新任 社外 独立	●		●	—	◎	●	●		●	●	ガバナンス、人的資本
小田切智美 新任 社外 独立	●		●	—		◎	●			●	D&I、コンプライアンス

※ ● 男性 ● 女性

- (注) 1. 上記の一覧表は、各役員が有する全ての知見及び経験を表すものではありません。
2. 若林常夫氏は1年間当社社外取締役を務めた後、当社代表取締役社長を3年間務めております。
3. 多田順一氏は過去に2年間当社取締役を務めておりました。
4. 竹田千穂氏は就任前の3年間当社社外監査役を務めておりました。
5. 上條英之氏は就任前の3年間当社社外監査役を務めておりました。
6. 西田滋氏は就任前の6年間当社監査役を、4年間当社取締役を務めておりました。
7. 長澤秀治氏は就任前の4年間当社社外監査役を務めておりました。

(ご参考) 独立社外役員の独立性判断基準

当社は、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以下の通り定めており、社外役員が以下の基準に該当しない場合に、独立性を有しているものと判断しています。

1. 当社の主要な取引先（注１）またはその業務執行者（注２）
2. 当社を主要な取引先とする者またはその業務執行者
3. 当社の主要株主（注３）（法人、組合等の団体である場合は、当該団体に所属する者）
4. 当社が主要株主となっている法人の業務執行者
5. 当社の会計監査人である監査法人に所属する者
6. 当社から役員報酬以外に年間10百万円を超える金銭その他の財産を得ているコンサルタント、会計専門家または法律専門家 ※当該財産を得ている者が法律事務所、監査法人、コンサルティングファーム等の法人、組合等の団体の場合は、当該団体に所属する者
7. 当社から年間10百万円を超える寄付を受けている者 ※当該多額の寄付を受けている者が法人、組合等の団体の場合は、当該団体に所属する者
8. 当社との間で、役員の相互就任の関係にある先に所属する者
9. 配偶者または２親等以内の親族が上記１から８までのいずれかに該当する者
10. 過去3年間に於いて、上記１から８までのいずれかに該当していた者
11. 社外役員としての在任期間が通算で８年を経過している者
12. その他、一般株主との利益相反が生じるおそれがあり、独立した社外役員として職務を遂行できないと合理的に判断される事情を有している者

（注） 1. 「主要な取引先」とは、次に掲げる者をいう。

（１）当社と取引があり、年間取引金額が双方いずれかにおいて連結売上高の２％以上である者

（２）当社が借入をしている金融機関であって、借入残高が当社の連結総資産の２％以上である者

2. 「業務執行者」とは、業務執行取締役、執行役および執行役員をいう。

3. 「主要株主」とは、直近の事業年度末において、自己または他人の名義をもって議決権ベースで10％以上を保有する株主をいう。

取締役（監査等委員である取締役を除く）の報酬等の額決定の件

当社は、取締役の金銭報酬について、2020年6月16日開催の当社第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。ただし、使用人兼務取締役の使用人給与は含まない。）とご承認いただいておりますが、第2号議案「定款一部変更の件」が原案どおり承認された場合、当社は監査等委員会設置会社へ移行することから、昨今の経済情勢等諸般の事情を勘案し、改めて監査等委員会設置会社へ移行した後の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の金銭報酬の額を年額220百万円以内（うち社外取締役は同50百万円以内）とすることにつきご承認をお願いするものであります。当社は、本議案をご承認いただいた場合、ご承認いただいた内容とも整合するよう、本年2月28日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針につき、監査等委員会設置会社に移行することを条件として、原則、対象者を「取締役」としている部分を「取締役（監査等委員である取締役を除く）」と変更することを決議しておりますが、本議案に係る報酬等の額は、当該方針に基づいて基本報酬及び業績連動型金銭報酬（賞与）を支給するものであり、相当であると判断しております。なお、この報酬等には、使用人兼務取締役の使用人給与は含まないものといたします。

現在の取締役は7名（うち社外取締役は4名）ですが、第2号議案「定款一部変更の件」及び第3号議案「取締役（監査等委員である取締役を除く）7名選任の件」が原案どおり承認された場合、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4名）となります。

本議案の内容は、第2号議案「定款一部変更の件」における定款変更の効力発生を条件として、効力を生じるものといたします。

第6号議案

監査等委員である取締役の報酬等の額決定の件

第2号議案「定款一部変更の件」が原案どおり承認された場合、当社は監査等委員会設置会社へ移行することから、昨今の経済情勢等諸般の事情を勘案し、監査等委員会設置会社へ移行した後の監査等委員である取締役の報酬等の額を年額50百万円以内とすることにつきご承認をお願いするものであります。本議案に係る報酬等の額は、監査等委員である取締役の職責に照らして相当であると判断しております。

第2号議案「定款一部変更の件」及び第4号議案「監査等委員である取締役3名選任の件」が原案どおり承認された場合、監査等委員である取締役の員数は3名となります。

本議案の内容は、第2号議案「定款一部変更の件」における定款変更の効力発生を条件として、効力を生じるものいたします。

第7号議案

取締役（社外取締役及び監査等委員である取締役を除く）に対する譲渡制限付株式の割当てのための報酬決定の件

当社は、2020年6月16日開催の当社第97回定時株主総会において、取締役（社外取締役を除く）に対する譲渡制限付株式報酬制度の導入についてご決議いただき今日に至っておりますが、第2号議案「定款一部変更の件」が原案どおり承認された場合、当社は監査等委員会設置会社へ移行することから、現在の譲渡制限付株式報酬制度に係る報酬枠（年額50百万円以内）を、当社の取締役（社外取締役及び監査等委員である取締役を除く。以下、本議案において同じであり、これらの取締役を「対象取締役」という。）を対象とした株式報酬制度（以下「本制度」という。）として改めて設定することにつきご承認をお願いするものであります。

なお、本制度の報酬枠は、現在の譲渡制限付株式報酬制度に係る報酬枠と同様、第5号議案「取締役（監査等委員である取締役を除く）の報酬等の額決定の件」にてご承認をお願いしている金銭報酬枠とは別枠で設定するものであります。

本議案は、監査等委員会設置会社への移行に伴う手続き上のものであり、実質的な報酬の内容は、2020年6月16日開催の当社第97回定時株主総会においてご承認いただきました譲渡制限付株式報酬制度の内容と同一であり、株主重視の経営意識をより一層高めることを目的としております。また、当社は、本議案をご承認いただいた場合、本年2月28日開催の取締役会において、第5号議案「取締役（監査等委員である取締役を除く）の報酬等の額決定の件」に記載のとおり、監査等委員会設置会社に移行することを条件として、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を変更することを決議しております。本議案は、当該変更後の方針に則って取締役の個人別の報酬等の内容を定めるためにも必要であり、かつ相当な内容であると判断しております。

現時点で本制度の対象取締役は3名ですが、第2号議案「定款一部変更の件」及び第3号議案「取締役（監査等委員である取締役を除く）7名選任の件」が原案どおり承認された場合、本制度の対象取締役の員数は3名となります。

本議案の内容は、第2号議案「定款一部変更の件」における定款変更の効力発生を条件として、効力を生じるものいたします。

記

対象取締役に対する譲渡制限付株式の具体的な内容及び数の上限

1. 譲渡制限付株式の割当て及び払込み

当社は、対象取締役に対し、当社取締役会決議に基づき、譲渡制限付株式に関する報酬として上記の年額の範囲内で金銭報酬債権を支給し、各対象取締役は、当該金銭報酬債権の全部を現

物出資の方法で給付することにより、譲渡制限付株式の割当てを受ける。

なお、譲渡制限付株式の払込金額は、その発行又は処分に係る当社取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）を基礎として、当該譲渡制限付株式を引き受ける対象取締役に特に有利な金額とならない範囲で当社取締役会において決定する。

また、上記金銭報酬債権は、対象取締役が、上記の現物出資に同意していること及び下記3.に定める内容を含む譲渡制限付株式割当契約を締結していることを条件として支給する。

2. 譲渡制限付株式の総数

対象取締役に対して割り当てる譲渡制限付株式の総数7万株を、各事業年度において割り当てる譲渡制限付株式の数の上限とする。

ただし、本議案の決議の日以降、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。）又は株式併合が行われた場合その他これらの場合に準じて割り当てる譲渡制限付株式の総数の調整を必要とする場合には、当該譲渡制限付株式の総数を合理的に調整することができる。

3. 譲渡制限付株式割当契約の内容

譲渡制限付株式の割当てに際し、当社取締役会決議に基づき、当社と譲渡制限付株式の割当てを受ける対象取締役との間で締結する譲渡制限付株式割当契約は、以下の内容を含むものとする。

(1) 譲渡制限の内容

譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役は、譲渡制限付株式の交付日から当社の取締役及び執行役員のいずれの地位からも退任する日までの期間（以下、「譲渡制限期間」という。）、当該対象取締役に割り当てられた譲渡制限付株式（以下、「本割当株式」という。）につき、第三者に対して譲渡、質権の設定、譲渡担保権の設定、生前贈与、遺贈その他一切の処分行為をすることができない（以下、「譲渡制限」という。）。

(2) 譲渡制限付株式の無償取得

当社は、譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役が、譲渡制限期間の開始日以降、最初に到来する当社の定時株主総会の開催日の前日までに当社の取締役及び執行役員のいずれの地位からも退任した場合には、当社取締役会が正当と認める理由がある場合を除き、本割当株式を当然に無償で取得する。

また、本割当株式のうち、上記(1)の譲渡制限期間が満了した時点において下記(3)の譲渡制限の解除事由の定めに基づき譲渡制限が解除されていないものがある場合には、当社はこれを当然

に無償で取得する。

(3)譲渡制限の解除

当社は、譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役が、譲渡制限期間の開始日以降、最初に到来する当社の定時株主総会の開催日まで継続して、当社の取締役又は執行役員のいずれかの地位にあったことを条件として、本割当株式の全部につき、譲渡制限期間が満了した時点をもって譲渡制限を解除する。

ただし、当該対象取締役が、当社取締役会が正当と認める理由により、譲渡制限期間の開始日以降、最初に到来する当社の定時株主総会の開催日の前日までに当社の取締役及び執行役員のいずれの地位からも退任した場合には、譲渡制限を解除する本割当株式の数及び譲渡制限を解除する時期を、必要に応じて合理的に調整するものとする。

(4)組織再編等における取扱い

当社は、譲渡制限期間中に、当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画その他の組織再編等に関する議案が当社の株主総会（ただし、当該組織再編等に関して当社の株主総会による承認を要さない場合においては、当社取締役会）で承認された場合には、当社取締役会決議により、譲渡制限期間の開始日から当該組織再編等の承認の日までの期間を踏まえて合理的に定める数の本割当株式につき、当該組織再編等の効力発生日に先立ち、譲渡制限を解除する。

この場合には、当社は、上記の定めに基づき譲渡制限が解除された直後の時点において、なお譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得する。

以上

事業報告

(2024年4月1日から
2025年3月31日まで)

1. 企業集団の現況に関する事項

(1) 事業の経過及びその成果

当期のわが国経済は、企業の好業績や人手不足を背景に設備投資が増加し、賃金・雇用情勢の改善や好調なインバウンド需要もあり、緩やかな回復基調で推移しました。一方で、米国トランプ政権の政策変更による株価・為替相場の変動、ウクライナ・中東等における地政学リスクの継続、人件費・物流コストの増加による物価上昇等により、先行き不透明な状況が続いております。

不動産賃貸業界におきましては、大規模物件の新規供給による競争激化や、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、都市部を中心に空室率は安定的に推移しております。

このような環境の中、当社においてはリテナント等の営業活動に注力した結果、当期末時点の空室率は0.64%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、2024年8月に米国フロリダ州マイアミに所在する集合住宅にエクイティ投資を行い、2025年3月に愛知県小牧市の物流倉庫を取得する等、次なる成長に向け新規投資に積極的に取り組むと共に、既存ビルにおいては、自然災害への予防保全や省エネ化推進を図り、資産価値向上に努めてまいりました。

その結果、当期の連結業績は、新規投資物件の寄与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19,584百万円と前期比274百万円（1.4%）の増収となりました。一方、修繕費の前倒し計上等により営業利益は4,983百万円と前期比99百万円（2.0%）の減益となりましたが、経常利益は投資事業組合運用益の増加により4,829百万円と前期比12百万円（0.3%）の減益に留まりました。

親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、投資有価証券の売却による特別利益の増加等により、4,388百万円と前期比594百万円（15.7%）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事業部門別の状況は、次頁以降に記載のとおりであります。

事業部門別の概況 オフィスビル

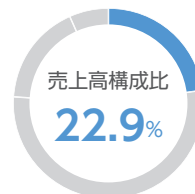
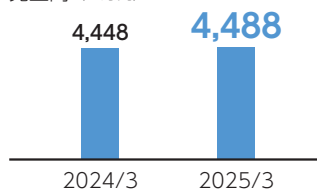
当期の連結業績

当期の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で、前期比39百万円増収の4,488百万円となりました。新築オフィスビルの大規模供給等による競争激化の懸念はありますが、2025年3月末時点の当社オフィスビルの空室率は0.64%と、引き続き高い稼働率を維持しました。

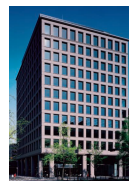
当社は今後とも保有物件の立地の優位性を活かしつつ、「安全」「快適」「環境」を重視した事業空間の提供によりお客さま満足度の向上を実現し、高い稼働率の維持に努めてまいります。

当社は大阪・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・賃貸しています。最新の物件はデータセンタービルの運営ノウハウを活かした高度なBCP機能を有するほか、築年数が経過したビルでも、計画的な設備更新やメンテナンスにより、新築ビルと遜色のない、安全で快適な事業空間の提供に努めています。

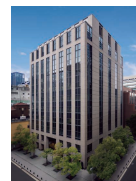
売上高（百万円）



虎ノ門ビル



御堂筋ビル



淀屋橋ビル

データセンタービル

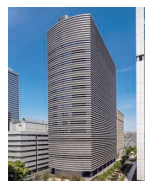
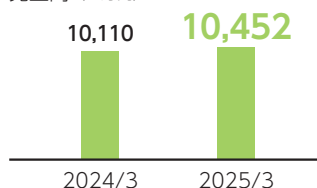
当期の連結業績

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、当期の連結売上高は前期比342百万円増収の10,452百万円となりました。

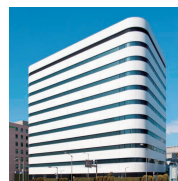
生成AIの普及やデジタルトランスフォーメーション（DX）の推進を背景にデータセンターの需要は今後も堅調に推移するものと見込んでおり、当社は引き続き情報社会のインフラとして高品質のデータセンタービルを提供することで、事業の成長と社会への貢献に努めてまいります。

当社は大阪都心部に計8棟のデータセンタービルを保有・賃貸しています。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。

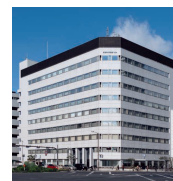
売上高（百万円）



OBPビル



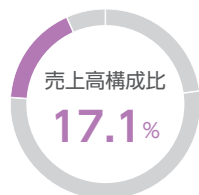
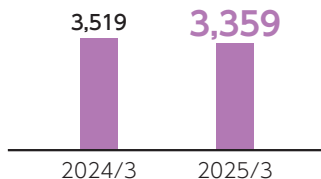
西心斎橋ビル



新町第1ビル

ウインズビル

売上高 (百万円)



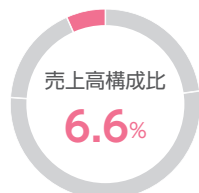
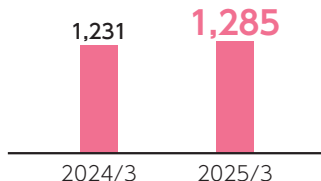
ウインズビルは日本中央競馬会(JRA)が主催するレースの投票券を場外で発売する施設で、当社は京都・大阪・神戸の都心部に計5棟を保有・賃貸しています。当事業の歴史は当社の創業時にさかのぼり、長年にわたって安定的な収益を生み出す中核事業の一つとなっております。



ウインズ梅田B館ビル

商業施設・物流倉庫等

売上高 (百万円)



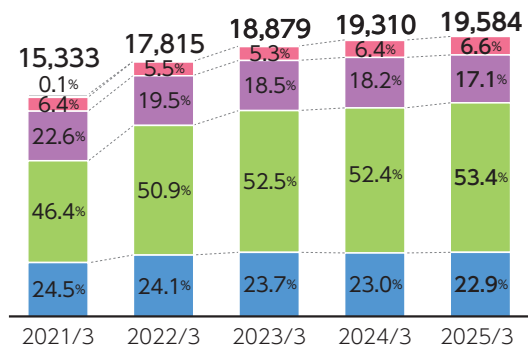
当社は首都圏・関西圏を中心に全国で8棟の商業施設・物流倉庫等を展開しています。商業施設はターミナル駅、物流倉庫は幹線道路近くと交通利便性の高い立地をターゲットとしており、2025年3月には愛知県小牧市にて新たに物流倉庫を取得しました。引き続き収益物件の取得に向けて情報収集活動に努めてまいります。



浅草駅前ビル

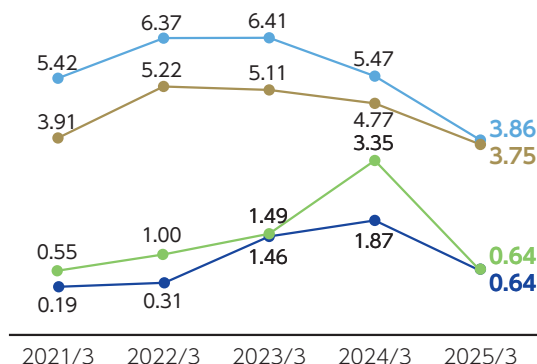
売上高の推移 (百万円)

■ 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 ■ その他

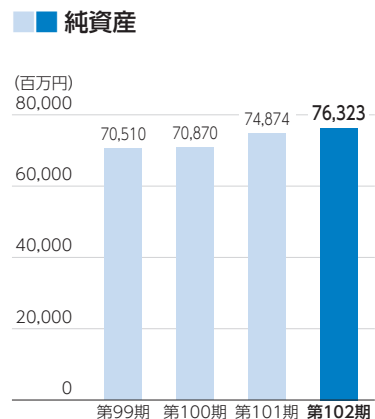
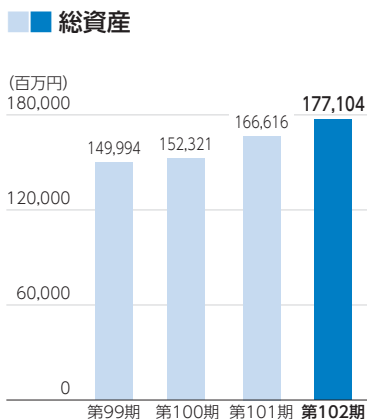
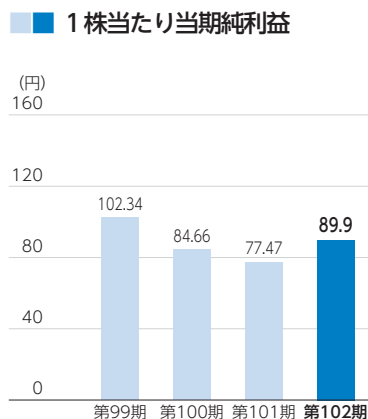
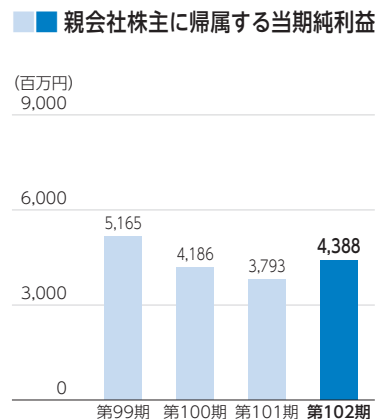
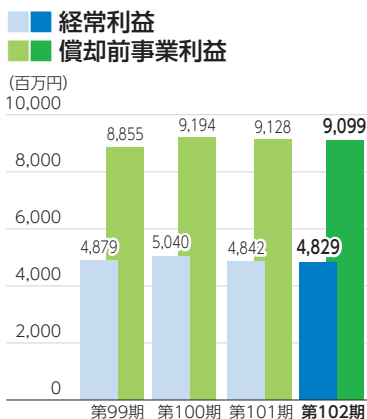
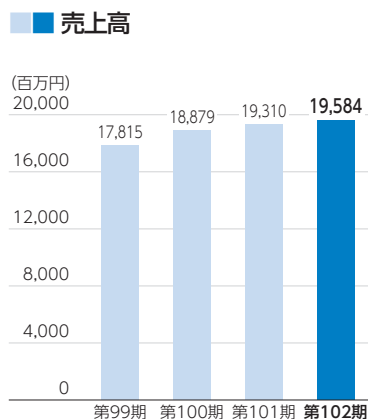


空室率の推移 (%)

● 当社保有ビル平均 ● 当社保有オフィスビル平均
● 東京ビジネス地区平均 ● 大阪ビジネス地区平均



出典：三鬼商事(株)



(2) 設備投資等の状況

当期に実施しました設備投資等の総額は9,750百万円で、その主なものは小牧物流センターの購入及び既存ビル更新工事、並びに匿名組合出資等5,940百万円を含んでおります。

(3) 資金調達の状況

上記の設備投資の所要資金は、金融機関借入及び社債発行、並びに自己資金で賄っております。

(4) 対処すべき課題

今後のわが国経済は、景気の緩やかな回復基調を維持するとの見方もあるものの、更なる物価上昇が個人消費の回復に水を差す懸念があることに加え、米国の関税引上げ政策による世界経済の減速、金利上昇による設備投資や住宅購入などの需要抑制や人手不足による供給制約といったマイナス材料による景気の下振れリスクには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、企業収益の改善や出社回帰の動きを追い風に足下の稼働率は比較的堅調に推移している一方、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。

こうした環境のもと当社は、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。

対象期間：2024年3月期から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

フェーズⅠ（～2028/3期）：新規事業の収益化に向けた準備

成長基盤の強化と環境変化に対する体制強化

政策保有株式の縮減（2024年9月に追加）

フェーズⅡ（～2033/3期）：新規事業の収益化を実現

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、上記計画を推進することによって株主の皆さまの負託に応えてまいります。

(ご参考) 長期経営計画の進捗

業績目標

	2024/3 実績	2025/3 実績	フェーズⅠ 2024/3～2028/3	フェーズⅡ 2029/3～2033/3
事業利益 ※ 営業利益＋投資事業組合運用損益等	51億円	52億円	80億円	140億円
償却前事業利益 事業利益＋減価償却費	91億円	90億円	120億円	180億円
自己資本比率	44.9%	43.1%	30%以上	
Net有利子負債/EBITDA倍率	7.4倍	7.9倍	10倍程度	
ROA 事業利益/総資産	3.2%	3.0%	4.0%以上	5.0%以上
ROE 当期純利益/自己資本	5.2%	5.8%	7.0%以上	8.0%以上
政策保有株式/純資産比率	16.6%	15.0%	10.0%以下	

※ 事業利益の定義に「固定資産売却損益」を追加いたします。なお、本定義への変更は、2026年3月期から適用いたします。

投資計画

単位：億円

		2024/3 実績	2025/3 実績	フェーズⅠ 2024/3～2028/3	フェーズⅡ 2029/3～2033/3	合計
不動産投資	収益物件の取得	55	29	500	1,300	1,800
	エクイティ投資	47	43	80	80	160
	海外投資	1	15	50	200	250
	既存物件の建替え	-	-	40	50	90
更新修繕投資	既存物件の大規模修繕	25	19	100	100	200
	計	130	108	770	1,730	2,500
投資回収	収益物件の売却	-	-	-	800	800
	ネット投資額	130	108	770	930	1,700

新規投資

不動産賃貸事業	●愛知県小牧市の物流倉庫を取得（当社初となる中京圏の物件） ●AM事業準備室を新設
資産回転型事業	
エクイティ投資	東京都板橋区の学生向け賃貸マンションにエクイティ投資を実施（当社初となる学生向け賃貸マンション）
海外投資	●米国現地法人 Keihanshin Building America Co., Ltd. を設立 ●米国フロリダ州マイアミ、ワシントン州シアトルにおける集合住宅の開発事業への出資を実施

サステナビリティ

環境投資	●水回り設備や空調設備の更新、照明のLED化等、各種節水・省エネ工事を実施 ●グリーンビル認証取得物件が新たに2棟増加（京阪神 瓦町ビル、小牧物流倉庫）
人材投資	新規事業推進を担う人材を経験者採用、研修や外部出向を通じた人材の育成
DXの推進	業務の効率化に向けたペーパーレス化を推進

株主還元

- 配当性向目標45％程度
- 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
- 経済情勢及び自社の株価を総合的に勘案し、自己株式の取得等資本効率を意識した株主還元についても検討

	2024/3 実績	2025/3 実績	配当性向目標
配当性向	47.8%	44.5%	45%程度

(ご参考) サステナビリティへの取り組み

当社は「価値ある事業空間を提供しお客様と共に発展することにより、社会に貢献します。」を経営理念に掲げ、さまざまな企業活動を通じ社会に貢献することを目指しています。企業活動を通じた社会課題解決への取り組みが、社会の持続的発展に貢献すると共に、当社の中長期的な企業価値向上に大きく影響すると考えています。

■当社2回目となるサステナビリティ・リンク・ボンドの発行

当社は、サステナブル経営の推進を資金調達の面から支え、取り組みを加速させていくため、2023年11月に発行した当社初のサステナビリティ・リンク・ボンド（第14回無担保社債 7年・50億円）に続き、2025年2月にサステナビリティ・リンク・ボンド（第15回無担保社債 5年・50億円）を新たに発行しました。

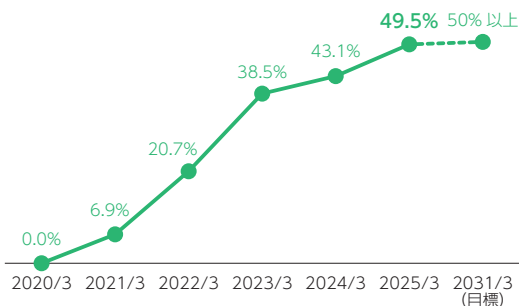
■ GHG排出量(Scope1,2) に関する第三者保証取得

当社は、ステークホルダーの皆さまにより正確で信頼性の高いデータを開示するため、2024/3期のGHG排出量（Scope1,2）について、独立した第三者である仰星監査法人による検証を受け、第三者保証を取得しました。

■グリーンビル認証の取得推進

脱炭素への社会的要請の高まりを背景とした環境性能の高いビルへの入居ニーズの更なる拡大を見込み、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更なる改善・向上のための参考とすべく、CASBEE不動産評価認証やBELS評価認証等のグリーンビル認証の取得を推進しています。

グリーンビル認証取得面積率の推移



2025/3期 新規認証取得物件

新規認証取得

- ・瓦町ビル
CASBEE不動産評価認証Aランク

既認証物件の取得

- ・小牧物流センター
CASBEE不動産評価認証B+ランク



瓦町ビル

当社のサステナビリティへの取り組みの詳細は、当社ホームページのサステナビリティのページをご参照ください。

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



(5) 財産及び損益の状況の推移

(単位：百万円)

区 分	第99期 (2022年3月期)	第100期 (2023年3月期)	第101期 (2024年3月期)	第102期(当期) (2025年3月期)
売上高	17,815	18,879	19,310	19,584
経常利益	4,879	5,040	4,842	4,829
親会社株主に帰属する当期純利益	5,165	4,186	3,793	4,388
1株当たり当期純利益	円 銭 102 34	円 銭 84 66	円 銭 77 47	円 銭 89 90
総資産	149,994	152,321	166,616	177,104
純資産	70,510	70,870	74,874	76,323
償却前事業利益	8,855	9,194	9,128	9,099

- (注) 1. 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式数（自己株式数控除後）により算出しております。
2. 当社は、償却前事業利益を業績評価指標（KPI）に選定しており、その選定理由につきましては「3.(4)①(ロ)個人別の報酬額の決定に関する方針」に記載のとおりです。
(ご参考) 当期末における、当社が保有する政策保有株式(投資有価証券)の貸借対照表計上の額は、11,467百万円であり、上記の連結純資産額に対する割合は、15.0%です。

(6) 重要な親会社及び子会社の状況

- ① 親会社の状況
該当事項はありません。
② 子会社の状況

会 社 名	資 本 金	出 資 比 率	主な事業内容
Keihanshin Building America Co., Ltd.	25,306 千米ドル	100 %	不動産への投資 不動産の保有、売買
京阪神建築サービス株式会社	86 百万円	100 %	ビル管理業務

連結の範囲に含む会社は、上記の2社であります。

- (注) 1. Keihanshin Building America Co., Ltd.は2024年5月14日に設立いたしました。同社の資本金は資本剰余金を含めて記載しております。
2. 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。

(7) 主要な事業内容（2025年3月31日現在）

土地建物賃貸

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・物流倉庫等の賃貸、建物及び設備の総合管理

(8) 従業員の状況

従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
64名	4名増	47.8歳	9.4年

(注) 上記には使用人兼務取締役を含んでおりません。

(9) 主要な借入先

借入先	借入額
	百万円
株式会社三井住友銀行	9,407
農林中央金庫	2,355
株式会社日本政策投資銀行	1,974
株式会社りそな銀行	1,900
株式会社三十三銀行	1,701

2. 会社の株式に関する事項

- (1) 発行可能株式総数80,000,000株
- (2) 発行済株式の総数48,811,498株（自己株241,708株を含む。）
- (3) 株 主 数5,669名
- (4) 大 株 主（上位10名）

株 主 名	持 株 数	持株比率
	千株	%
銀 泉 株 式 会 社	6,440	13.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,332	8.9
INTERTRUST TRUSTEES(CAYMAN) LIMITED SOLE Y IN ITS CAPACITY AS TRUSTEE OF JAPAN-UP	2,913	6.0
株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行	2,133	4.4
株 式 会 社 き ん で ん	1,393	2.9
鹿 島 建 設 株 式 会 社	1,376	2.8
株 式 会 社 三 十 三 銀 行	1,287	2.6
株 式 会 社 日 本 カ ス ト デ ィ 銀 行 （ 信 託 口 ）	1,272	2.6
株 式 会 社 百 十 四 銀 行	891	1.8
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	883	1.8

（注）持株比率は自己株式を控除して計算しております。

(5) 当事業年度中に職務執行の対価として会社役員に交付した株式の状況

当社では、取締役の報酬が中長期にわたる株主価値の持続的な向上を図るインセンティブとして機能するよう、社外取締役を除く取締役に対して譲渡制限付株式報酬を交付しており、当事業年度における交付状況は以下のとおりです。

区 分	株 式 数	交 付 人 数
取締役（社外取締役を除く）	19,100株	3名

3. 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の氏名等 (2025年3月31日現在)

会社における地位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
取 締 役 会 長	南 浩 一	シップヘルスケアホールディングス株式会社 社外監査役
代 表 取 締 役 社 長	若 林 常 夫	
取 締 役	浅 草 嘉 一	建築技術部長
取 締 役	吉 田 享 司	公認会計士
取 締 役	野 村 雅 男	小野薬品工業株式会社 社外取締役
取 締 役	竹 田 千 穂	弁護士 株式会社ニチダイ 社外取締役(監査等委員) ダイハツディーゼル株式会社 社外取締役
取 締 役	宮 野 谷 篤	株式会社N T T データ経営研究所 取締役会長 株式会社岩手銀行 社外取締役
常 勤 監 査 役	西 田 滋	
監 査 役	長 澤 秀 治	
監 査 役	上 條 英 之	税理士

- (注) 1. 取締役 浅草嘉一氏及び宮野谷 篤氏は、2024年6月21日開催の第101回定時株主総会において、新たに選任され就任いたしました。
2. 2024年6月21日開催の第101回定時株主総会終結の時をもって、伊勢村誠介氏及び辻 卓史氏は取締役を任期満了により退任いたしました。
3. 取締役 吉田享司氏、野村雅男氏、竹田千穂氏及び宮野谷 篤氏は、社外取締役であります。
4. 監査役 長澤秀治氏及び上條英之氏は、社外監査役であります。
5. 取締役 吉田享司氏、野村雅男氏、竹田千穂氏及び宮野谷 篤氏、監査役 長澤秀治氏及び上條英之氏につきましては、東京証券取引所が指定を義務付ける一般株主と利益相反が生じるおそれのない独立役員であります。
6. 取締役 竹田千穂氏の戸籍上の氏名は草島千穂であります。職務上使用している氏名で表記しております。
7. 監査役 上條英之氏は税理士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
8. ダイハツディーゼル株式会社は、2025年5月2日付でダイハツインフィニアース株式会社に商号を変更しております。

9. 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。執行役員の陣容は次のとおりであります。

地 位	氏 名	担 当
社 長 執 行 役 員	若 林 常 夫	
専 務 執 行 役 員	山 本 真 司	営 業 統 括
常 務 執 行 役 員	多 田 順 一	管 理 統 括
上 席 執 行 役 員	田 淵 稔 規	管 理 統 括 補 佐
執 行 役 員	松 本 孝 雄	営業部長 兼 東京支社長
執 行 役 員	岡 田 吉 功	人 事 総 務 部 長
執 行 役 員	堀 貴 生	経営企画部長 兼 サステナビリティ推進室長
執 行 役 員	大 橋 一 満	新 規 投 資 推 進 部 長
執 行 役 員	浅 草 嘉 一	建 築 技 術 部 長
執 行 役 員	竹 本 全 志	財 務 経 理 部 長

(注)2025年4月1日及び5月1日付で異動した執行役員は次のとおりであります。

地 位	氏 名	担 当
専 務 執 行 役 員	山 本 真 司	
専 務 執 行 役 員	多 田 順 一	執行統括 兼 新規投資推進部担当
上 席 執 行 役 員	松 本 孝 雄	営業統括 兼 営業部長
上 席 執 行 役 員	堀 貴 生	管理統括 兼 経営企画部長

(2) 責任限定契約の内容の概要

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

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

(3) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は取締役、監査役及び執行役員を被保険者として会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、当該保険により、被保険者が負担することとなる第三者訴訟、株主代表訴訟及び会社訴訟に係る法律上の損害賠償金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。

(4) 取締役及び監査役の報酬等

① 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

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

報酬の決定方針については、独立社外取締役が過半数を占める指名・報酬委員会に諮問し、その答申内容を尊重して取締役会にて決議することとしております。第102期（2025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、基本報酬、業績連動報酬としての賞与、非金銭報酬としての譲渡制限付株式により構成いたします。

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

社外取締役については、その職務に鑑み基本報酬のみを支払うことといたします。

(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、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、2025年3月期より「償却前事業利益」と「サステナビリティへの取り組み」の達成度に加え、「R O E」の達成度を新たに業績連動報酬の算定に用いる指標といたしました。当社の持続的な企業価値向上とポートフォリオの拡充による企業規模の拡大・新たな収益モデルの創出の進捗を図る指標として、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。

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

(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た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。

(二) 個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

個人別の報酬額については代表取締役が報酬案を作成し、指名・報酬委員会に諮った上で、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。

② 取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

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。

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。

③ 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等の総額等

区 分	支給人数	報酬の種類別の総額			報酬の総額
		基本報酬	業績連動報酬	非金銭報酬	
取 締 役 (うち社外取締役)	9名 (5名)	114,900千円 (33,600千円)	14,280千円 (－)	36,315千円 (－)	165,495千円 (33,600千円)
監 査 役 (うち社外監査役)	3名 (2名)	40,800千円 (15,600千円)	－ (－)	－ (－)	40,800千円 (15,600千円)

- (注) 1. 支給総額には、2024年6月21日開催の第101回定時株主総会終結の時をもって任期満了により退任した取締役2名を含んでおります。
2. 上記のほか、使用人兼務取締役に対して使用人給与21,238千円支給しております。
3. 業績連動報酬として、取締役(社外取締役及び業務を執行しない取締役を除く。)に対して賞与を支給しております。当該業績連動報酬の内容は「3.(4)①取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項」に記載のとおりです。また、当事業年度の実績は「1.(1)事業の経過及びその成果」、「1.(4)対処すべき課題」並びに「1.(5)財産及び損益の状況の推移」等に記載のとおりです。
4. 非金銭報酬として、取締役(社外取締役を除く。)に対して譲渡制限付株式報酬を交付しております。当該株式報酬の内容は「3.(4)①取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項」に、その交付状況は「2.(5)当事業年度中に職務執行の対価として会社役員に交付した株式の状況」に記載のとおりです。
5. 当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容の決定にあたっては、独立社外取締役が過半数を占める指名・報酬委員会が、報酬案について決定方針との整合性を含めた多角的な検討を行っているため、取締役会も基本的にその答申を尊重し決定方針に沿うものであると判断しております。

(5) 社外役員に関する事項

区 分	氏 名	主な活動状況及び 社外役員が期待される役割に関して行った職務の概要
取 締 役	吉 田 享 司	当事業年度開催の取締役会11回の全てに出席し、社外取締役として期待された役割に基づき経営陣から独立した立場で経営を監督し、公認会計士としての長年の経験と幅広い知見から、適宜発言を行っております。また、当社が任意に設置する指名・報酬委員会においても、委員として適宜助言を行っております。
取 締 役	野 村 雅 男	当事業年度開催の取締役会11回の全てに出席し、社外取締役として期待された役割に基づき経営陣から独立した立場で経営を監督し、経験豊富な経営者の観点から、適宜発言を行っております。また、当社が任意に設置する指名・報酬委員会では委員長を務め、議事進行のほか、適宜助言を行っております。
取 締 役	竹 田 千 穂	当事業年度開催の取締役会11回の全てに出席し、社外取締役として期待された役割に基づき経営陣から独立した立場で経営を監督し、主に弁護士としての専門的見地から、適宜発言を行っております。また、当社が任意に設置する指名・報酬委員会においても、委員として適宜助言を行っております。
取 締 役	宮野谷 篤	就任後開催の取締役会9回の全てに出席し、社外取締役として期待された役割に基づき経営陣から独立した立場で経営を監督し、主に金融・経済・産業動向に関わる豊富な知見から、適宜発言を行っております。また、当社が任意に設置する指名・報酬委員会においても、委員として適宜助言を行っております。
監 査 役	長 澤 秀 治	当事業年度開催の取締役会11回の全てに、また、監査役会12回の全てに出席し、主に経営企画・技術部門での豊富な見識から、適宜発言を行っております。
監 査 役	上 條 英 之	当事業年度開催の取締役会11回の全てに、また、監査役会12回の全てに出席し、主に経理財務・不動産投資運用部門での豊富な見識から、適宜発言を行っております。

(注) 上記の取締役会の開催回数のほか、会社法第370条及び当社定款の規定に基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議が1回ありました。

4. 会計監査人に関する事項

(1) 会計監査人の名称

仰星監査法人

(2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

項 目	支 払 額
当事業年度に係る会計監査人としての報酬等の額	19,200千円
当社及び子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	25,000千円

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬の額を区分しておりませんので、上記の金額には金融商品取引法に基づく監査の報酬等の額を含めております。
2. 「当社及び子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額」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。
3. 当社が会計監査人に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、社債発行に係るコンフォートレター作成業務等であります。

(3) 会計監査人の報酬等の額に監査役会が同意した理由

監査役会は、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同意を行っております。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人が職務上の義務に違反し、又は職務を怠り、もしくは会計監査人としてふさわしくない非行がある等、当社の会計監査人として重大な支障があると判断した場合には、監査役全員の同意に基づき、会社法第340条第1項各号の定めにより会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨、及び解任の理由を報告いたします。

監査役会は、会計監査人の独立性及び専門性その他職務の執行に支障があると判断される場合、又は監査の適正性をより高めるために会計監査人の変更が妥当であると判断される場合には、株主総会に提出する会計監査人の選任及び解任並びに会計監査人を再任しないことに関する議案の内容を決定いたします。

(注) 本事業報告中の記載金額及び株式数は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

連結貸借対照表

(2025年3月31日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	15,020,280	流 動 負 債	15,761,955
現 金 及 び 預 金	14,060,636	短 期 借 入 金	6,336,216
売 掛 金	548,392	1年内償還予定の社債	5,000,000
そ の 他	411,252	未 払 法 人 税 等	1,129,653
固 定 資 産	162,084,116	賞 与 引 当 金	51,895
有形固定資産	137,048,168	そ の 他	3,244,190
建 物 及 び 構 築 物	54,379,489	固 定 負 債	85,019,430
土 地	55,332,497	社 債	50,000,000
信 託 建 物	1,727,824	長 期 借 入 金	23,017,156
信 託 土 地	25,235,263	長期預り敷金保証金	8,770,210
建 設 仮 勘 定	117,280	繰 延 税 金 負 債	1,785,273
そ の 他	255,812	再評価に係る繰延税金負債	1,250,263
無形固定資産	107,216	退職給付に係る負債	72,254
投資その他の資産	24,928,732	資 産 除 去 債 務	116,071
投 資 有 価 証 券	22,399,261	そ の 他	8,200
敷 金 及 び 保 証 金	2,192,789	負 債 合 計	100,781,385
繰 延 税 金 資 産	9,286	純 資 産 の 部	
そ の 他	327,394	株 主 資 本	75,103,482
		資 本 金	9,827,611
		資 本 剰 余 金	9,199,840
		利 益 剰 余 金	56,434,357
		自 己 株 式	△358,326
		その他の包括利益累計額	1,143,424
		その他有価証券評価差額金	5,561,689
		土 地 再 評 価 差 額 金	△4,568,268
		為 替 換 算 調 整 勘 定	150,003
		新 株 予 約 権	76,104
		純 資 産 合 計	76,323,011
資 産 合 計	177,104,397	負 債 及 び 純 資 産 合 計	177,104,397

連結損益計算書

(2024年4月1日から
2025年3月31日まで)

(単位：千円)

科 目	金	額
売上高		19,584,874
売上原価		12,670,723
売上総利益		6,914,151
販売費及び一般管理費		1,930,290
営業利益		4,983,860
営業外収益		
受取利息及び配当金	373,573	
投資事業組合運用益	224,743	
その他の営業外収益	10,589	608,906
営業外費用		
支払利息	215,389	
社債利息	410,620	
その他の営業外費用	137,074	763,084
経常利益		4,829,682
特別利益		
投資有価証券売却益	1,491,556	1,491,556
特別損失		
固定資産除却損	21,564	21,564
税金等調整前当期純利益		6,299,674
法人税、住民税及び事業税	1,890,124	
法人税等調整額	21,069	1,911,194
当期純利益		4,388,480
親会社株主に帰属する当期純利益		4,388,480

貸借対照表

(2025年3月31日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	12,620,283	流 動 負 債	15,761,955
現 金 及 び 預 金	11,707,609	短 期 借 入 金	6,336,216
売 掛 金	548,392	1年内償還予定の社債	5,000,000
前 払 費 用	157,556	未 払 法 人 税 等	1,129,653
そ の 他	206,725	前 受 金	1,378,816
固 定 資 産	164,369,918	賞 与 引 当 金	51,895
有形固定資産	137,048,168	設 備 関 係 未 払 金	509,829
建 物 及 び 構 築 物	54,379,489	そ の 他	1,355,544
土 地	55,332,497	固 定 負 債	85,019,430
信 託 建 物	1,727,824	社 債	50,000,000
信 託 土 地	25,235,263	長 期 借 入 金	23,017,156
建 設 仮 勘 定	117,280	長 期 未 払 金	8,200
そ の 他	255,812	長 期 預 り 敷 金 保 証 金	8,770,210
無形固定資産	107,216	繰 延 税 金 負 債	1,785,273
投資その他の資産	27,214,533	再評価に係る繰延税金負債	1,250,263
投 資 有 価 証 券	20,827,379	退 職 給 付 引 当 金	72,254
関 係 会 社 株 式	3,867,475	資 産 除 去 債 務	116,071
敷 金 及 び 保 証 金	2,192,789	負 債 合 計	100,781,385
長 期 前 払 費 用	301,889		
そ の 他	25,000	純 資 産 の 部	
資 産 合 計	176,990,202	株 主 資 本	75,139,290
		資 本 金	9,827,611
		資 本 剰 余 金	9,199,840
		資 本 準 備 金	9,199,840
		利 益 剰 余 金	56,470,165
		利 益 準 備 金	872,302
		そ の 他 利 益 剰 余 金	55,597,862
		固定資産圧縮積立金	125,814
		別 途 積 立 金	27,013,900
		繰 越 利 益 剰 余 金	28,458,148
		自 己 株 式	△358,326
		評価・換算差額等	993,421
		その他有価証券評価差額金	5,561,689
		土 地 再 評 価 差 額 金	△4,568,268
		新 株 予 約 権	76,104
		純 資 産 合 計	76,208,816
		負 債 及 び 純 資 産 合 計	176,990,202

損 益 計 算 書

(2024年4月1日から
2025年3月31日まで)

(単位：千円)

科 目	金	額
売 上 高		19,584,874
売 上 原 価		12,670,677
売 上 総 利 益		6,914,197
販売費及び一般管理費		1,868,949
営 業 利 益		5,045,248
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	773,489	
投 資 事 業 組 合 運 用 益	224,743	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	15,353	1,013,585
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	215,389	
社 債 利 息	410,620	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	136,993	763,004
経 常 利 益		5,295,829
特 別 利 益		
投 資 有 価 証 券 売 却 益	1,491,556	1,491,556
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	21,564	21,564
税 引 前 当 期 純 利 益		6,765,822
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	1,890,124	
法 人 税 等 調 整 額	17,769	1,907,893
当 期 純 利 益		4,857,928

連結計算書類に係る会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2025年5月13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	公認会計士	高 田	篤
業務執行社員			
指定社員	公認会計士	濱 田	善彦
業務執行社員			

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、京阪神ビルディング株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結計算書類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。

連結計算書類の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計算書類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。

連結計算書類に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類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計算書類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。

連結計算書類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計算書類を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結計算書類の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、全体としての連結計算書類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計算書類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、連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、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計算書類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計算書類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計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類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計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類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、連結計算書類の監査を計画し実施する。監査人は、連結計算書類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、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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

会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2025年5月13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

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、京阪神ビルディング株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの第102期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等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。

計算書類等の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計算書類等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。

計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。
- ・ 計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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

監査役会の監査報告書

監 査 報 告 書

当監査役会は、2024年4月1日から2025年3月31日までの第102期事業年度における取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の結果、監査役全員の一致した意見として本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査規則に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、社外取締役を含む取締役、監査室その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。
 - ①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、常勤監査役が子会社の取締役会への出席や重要書類の閲覧等により、業務及び財産の状況を把握いたしました。
 - ②事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③財務報告に係る内部統制については、取締役等及び仰星監査法人から当該内部統制の整備・運用評価及び監査の状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
 - ④会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、財務報告に係る内部統制を含め、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人 仰星監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人 仰星監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2025年5月14日

京阪神ビルディング株式会社 監査役会

常勤監査役 西田 滋 ㊟

社外監査役 長澤 秀治 ㊟

社外監査役 上條 英之 ㊟

以 上

株主総会
会場
ご案内図

会場

大阪府大阪市中央区
平野町四丁目2番3号

オービック御堂筋ビル2階
「オービックホール」

交通の
ご案内

お車でのご来場はご遠慮
くださいますようお願い
申し上げます。

地下鉄御堂筋線
地下鉄中央線

本町駅

1・6番出口

北へ徒歩4分

⚠ 2番出口は閉鎖中のため
ご注意ください。

地下鉄御堂筋線
京阪電車

淀屋橋駅

13番出口

南へ徒歩3分

ご来場にあたりサポートが必要な方は、事前にお電話でご連絡ください。
京阪神ビルディング株式会社
電話：(06) 6202-7331 (代表)
(土日祝日を除く午前9時～午後5時)



UD FONT

見やすいユニバーサルデザイン
フォントを採用しています。