平成25年３月期　決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年５月10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・大
コ ー ド 番 号　8818　　URL　http://www.keihanshin.co.jp/
代　　表　　者　(役職名) 代表取締役社長　　(氏名) 中野　健二郎
問合せ先責任者　(役職名) 常務取締役 企画部長兼経理部長　(氏名) 井上　康隆　(TEL) 06-6202-7331

定時株主総会開催予定日　平成25年６月20日　配当支払開始予定日　平成25年６月21日
有価証券報告書提出予定日　平成25年６月24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．平成25年３月期の連結業績（平成24年４月１日～平成25年３月31日）

（１）連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年３月期	13,679	2.9	4,634	5.2	3,800	10.2	2,331	34.0
24年３月期	13,291	1.2	4,404	△11.9	3,448	△16.4	1,740	△1.9

(注) 包括利益　25年３月期　3,481百万円(　97.7%)　24年３月期　1,761百万円(　61.9%)

	１株当たり当期純利益	潜在株式調整後１株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
25年３月期	51.84	―	5.8	3.4	33.9
24年３月期	38.69	―	4.6	3.2	33.1

(参考) 持分法投資損益　25年３月期　―百万円　24年３月期　―百万円

（２）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年３月期	114,577	41,733	36.4	927.92
24年３月期	110,671	38,792	35.1	862.51

(参考) 自己資本　25年３月期　41,733百万円　24年３月期　38,792百万円

（３）連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年３月期	6,091	△2,644	1,961	10,180
24年３月期	3,676	△2,922	2,833	4,771

２．配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	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	百万円	%	%
24年３月期	―	6.00	―	6.00	12.00	539	31.0	1.4
25年３月期	―	6.00	―	8.00	14.00	629	27.0	1.5
26年３月期(予想)	―	6.50	―	6.50	13.00		24.4	

(注) 25年３月期期末配当金の内訳　普通配当　7円00銭
記念配当　1円00銭

３．平成26年３月期の連結業績予想（平成25年４月１日～平成26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		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	13,900	1.6	4,650	0.3	3,850	1.3	2,400	2.9	53.36

※　注記事項

（１）期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）　：　無

（２）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

（３）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）	25年３月期	45,898,798株	24年３月期	45,898,798株
②　期末自己株式数	25年３月期	923,145株	24年３月期	923,020株
③　期中平均株式数	25年３月期	44,975,754株	24年３月期	44,975,952株

（参考）　個別業績の概要

１．平成25年３月期の個別業績（平成24年４月１日～平成25年３月31日）

（１）個別経営成績　（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年３月期	13,372	3.0	4,484	5.3	3,753	10.2	2,342	33.3
24年３月期	12,987	1.1	4,258	△12.3	3,405	△14.5	1,757	3.8

	１株当たり当期純利益	潜在株式調整後１株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
25年３月期	52.09	―
24年３月期	39.08	―

（２）個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年３月期	114,410	41,230	36.0	916.74
24年３月期	110,521	38,278	34.6	851.08

（参考）自己資本　25年３月期　41,230百万円　24年３月期　38,278百万円

２．平成26年３月期の個別業績予想（平成25年４月１日～平成26年３月31日）

（%表示は、対前期増減率）

	売上高		経常利益		当期純利益		１株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通　期	13,600	1.7	3,800	1.2	2,400	2.4	53.36

※　監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※　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、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２ページ「経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

１．経営成績 ……2
（１）経営成績に関する分析 ……2
（２）財政状態に関する分析 ……3
（３）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 ……4
２．企業集団の状況 ……4
３．経営方針 ……5
（１）会社の経営の基本方針 ……5
（２）目標とする経営指標 ……5
（３）中長期的な会社の経営戦略 ……5
（４）会社の対処すべき課題 ……5
４．連結財務諸表 ……6
（１）連結貸借対照表 ……6
（２）連結損益計算書及び連結包括利益計算書 ……8
（３）連結株主資本等変動計算書 ……10
（４）連結キャッシュ・フロー計算書 ……12
（５）継続企業の前提に関する注記 ……14
（６）連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 ……14
（７）連結財務諸表に関する注記事項 ……16
（連結貸借対照表関係） ……16
（連結損益計算書関係） ……17
（連結包括利益計算書関係） ……18
（連結株主資本等変動計算書関係） ……19
（連結キャッシュ・フロー計算書関係） ……21
（有価証券関係） ……21
（退職給付関係） ……23
（ストック・オプション等関係） ……23
（税効果会計関係） ……24
（企業結合等関係） ……25
（資産除去債務関係） ……25
（賃貸等不動産関係） ……26
（セグメント情報等） ……27
（関連当事者情報） ……30
（１株当たり情報） ……31
（重要な後発事象） ……31
５．個別財務諸表 ……32
（１）貸借対照表 ……32
（２）損益計算書 ……35
（３）株主資本等変動計算書 ……36
（４）継続企業の前提に関する注記 ……39
（５）個別財務諸表に関する注記事項 ……39
（重要な後発事象） ……39

１．経営成績

（１）経営成績に関する分析

①当連結会計年度の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は東日本大震災の復興需要を背景に緩やかな回復基調に入ると期待されましたが、世界経済の停滞、欧州の債務問題再燃などで先行き不透明な状況のまま推移いたしました。しかしながら、昨年末の政権交代を機に円安・株高が進行し景況感にも明るさが出てまいりました。

不動産賃貸業界におきましても、都心部において大型ビルの供給圧力が緩んだことから空室率は改善傾向とはなりましたが依然として賃料水準は弱含みの状況が続いております。

当社ではこのような環境の中、テナント誘致に努めましたところ、当期末の空室率は前期末8.9%から8.0%へと若干ながら改善いたしました。なお、新規データセンター専用の大型ビル「西心斎橋ビル」のテナント誘致は順調に進捗しております。

当期の連結売上高は、既存ビルの稼働率が改善しましたことから、不動産賃貸収入およびテナント入居に伴う工事受注が増加し13,679百万円と前期比388百万円（2.9%）の増収となりました。

つれて売上総利益は5,507百万円と前期比253百万円（4.8%）の増益、営業利益は4,634百万円、経常利益は3,800百万円と各々前期比229百万円（5.2%）、同351百万円（10.2%）の増益となりました。また、前期と比べ特別損失が縮小しましたので当期純利益は2,331百万円と前期比591百万円（34.0%）の増益となりました。

セグメントの業績（営業利益は連結決算調整前）は、次のとおりであります。

ａ．土地建物賃貸事業

既存ビルの稼働率改善により売上高は13,272百万円（前期比312百万円、2.4%増）、営業利益は5,019百万円（前期比207百万円、4.3%増）となりました。

ｂ．その他

テナント入居に伴う建築請負工事の増加により売上高は407百万円（前期比75百万円、22.9%増）となりましたものの、利益率が低下しましたので営業利益は横這いの28百万円となりました。

②次期の見通し

平成26年３月期の連結業績見通しにつきましては、売上高は不動産賃貸収入の増収に伴い前期比220百万円（1.6%）増収の13,900百万円を見込んでおります。また、営業利益は4,650百万円（前期比15百万円、0.3%増）、経常利益が3,850百万円（同49百万円、1.3%増）、当期純利益は2,400百万円（同68百万円、2.9%増）と各々増益を見込んでおります。

（２）財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

ａ．資産

当連結会計年度末の資産合計は114,577百万円となり、前期末比3,905百万円（3.5%）増加しました。主な要因は、社債発行により現金及び預金が5,408百万円増加したことであります。

ｂ．負債

負債合計は72,843百万円となり、前期末比964百万円（1.3%）増加しました。設備関係未払金は1,888百万円減少しましたが、一方で、有利子負債が2,499百万円増加したことが主な要因であります。

ｃ．純資産

純資産合計は41,733百万円となり、前期末比2,941百万円(7.6%)増加しました。これは利益剰余金が1,791百万円、また、その他有価証券評価差額金が1,149百万円と各々増加したことが主因であります。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は10,180百万円となり、前期末比5,408百万円増加しました。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。

ａ．営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動から得られた資金は6,091百万円となり、前期比2,415百万円増加しました。当期は税金等調整前当期純利益が3,769百万円となり前期比538百万円増えた上に消費税の還付を317百万円受け、一方で期中の消費税中間納付が前期比324百万円減少したことが主な要因であります。

ｂ．投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動に使用した資金は2,644百万円となり、前期比277百万円減少しました。当期は有形固定資産取得のための支出が2,722百万円となり前期比92百万円減少したこと、他方有形固定資産の売却により105百万円の収入を得たことが主な要因であります。

ｃ．財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動で得られた資金は1,961百万円となり、前期比872百万円減少しました。当期は社債発行及び借入金による資金調達は11,000百万円となり前期比1,400百万円減少し、一方で有利子負債の返済による支出が8,415百万円となり同509百万円減少したことが主因であります。

（参考） キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成21年３月期	平成22年３月期	平成23年３月期	平成24年３月期	平成25年３月期
自己資本比率(%)	45.4	35.0	36.0	35.1	36.4
時価ベースの自己資本比率(%)	19.5	18.9	18.3	15.8	26.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	5.2	14.8	9.8	16.6	10.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ	11.3	4.9	6.2	3.9	6.9

(注) 自己資本比率：自己資本／総資産
時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産
キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー
インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

１．各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。
２．株式時価総額は、期末株価終値×期末発行株式数（自己株式控除後）により算出しております。
３．営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。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払っている全ての負債を対象にしております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

（３）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

配当額の決定にあたりましては、業績、経営環境、将来の事業展開などを総合的に検討したうえで、株主に対する安定的な配当を維持しつつ、内部留保の充実により企業体質を強化して、総合的・長期的に企業価値の向上を図ることを基本方針としております。

当期末の１株当たり配当金は創立65周年の記念配当１円を加えまして８円、昨年12月の中間配当をあわせて年間配当を２円増配の14円とさせていただきます。また平成26年３月期の配当につきましては年13円（うち中間配当６円50銭）を予定しております。

２．企業集団の状況

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

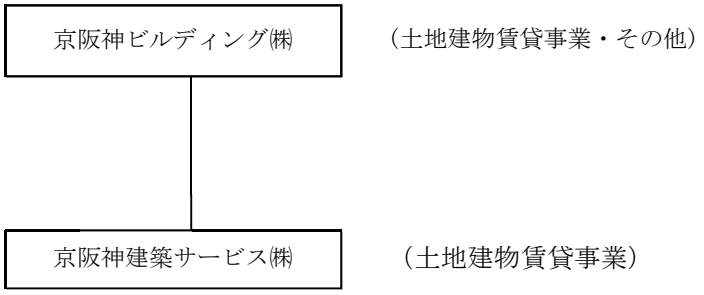
当社及び関係会社の当該事業における位置付け及びセグメントとの関連は、次のとおりであります。

〔土地建物賃貸事業〕

当部門においては、当社がオフィスビル、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）、商業施設等営業用土地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。

〔その他〕

当部門においては、当社が建築、設備の請負工事、不動産の仲介を行っております。



３．経営方針

（１）会社の経営の基本方針

当社グループは、「京阪神ビルディング企業行動指針」・「行動基準」に則り、お客様のニーズと信頼に応える安全で良質な賃貸不動産を提供し、お客様とともに社会発展に努め、堅実な経営基盤を維持して、お客様、株主、従業員の信頼と期待に応えることを基本方針としております。

（２）目標とする経営指標

当社グループの主要な事業であります土地建物賃貸事業は、土地及び建物の新規取得に多額の資金を必要と致しますので、継続的なキャッシュ・フローの拡大と資産効率の向上を目指します。また、財務の安定性を確保するために、有利子負債キャッシュ・フロー比率の中長期的な見通しを重視致します。

（３）中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、堅実な経営基盤を将来的に堅持しつつ、営業基盤の拡充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。

この方針のもと、中長期的には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、非効率な物件の処分も進めまして、経営効率の改善及び財務体質の強化に努める所存であります。

（４）会社の対処すべき課題

不動産賃貸業界におきましては、都心部における空室率は改善傾向が続き賃料水準についても底打ちし緩やかに回復していくと見込まれております。

当社といたしましては、引き続きテナント誘致に最注力し空室率の早期改善に向け取り組んでまいります。一方で、今年度より首都圏を中心に立地および収益性を十分に検討のうえ各種施設の新規投資を積極的に推進してまいります。中長期的な視野に立って営業エリアの拡大・リスクの分散を図り、安定的な収益源を増強することにより企業価値の持続的向上に努めてまいります。

さらに、省エネへの対応や街並みと調和した緑豊かな街づくりを意識しつつ事業展開を図ってまいる所存であります。

４．連結財務諸表
（１）連結貸借対照表

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成24年３月31日）	当連結会計年度 （平成25年３月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,771,510	10,180,455
受取手形及び売掛金	364,130	355,827
有価証券	－	9,993
繰延税金資産	120,754	68,771
その他	527,266	137,995
流動資産合計	5,783,662	10,753,043
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 70,064,037	※1 70,012,126
減価償却累計額	△27,421,381	△29,297,644
建物及び構築物（純額）	42,642,656	40,714,482
土地	52,036,626	51,952,604
その他	※2 676,574	※2 682,221
減価償却累計額	△492,215	△509,849
その他（純額）	184,359	172,371
有形固定資産合計	94,863,642	92,839,458
無形固定資産	79,733	79,813
投資その他の資産		
投資有価証券	5,808,229	7,581,201
敷金及び保証金	2,299,348	2,279,330
繰延税金資産	1,137,143	431,487
再評価に係る繰延税金資産	33,475	33,475
その他	666,371	579,577
投資その他の資産合計	9,944,568	10,905,071
固定資産合計	104,887,944	103,824,344
資産合計	110,671,606	114,577,387

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年３月31日)	当連結会計年度 (平成25年３月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	149,069	153,319
短期借入金	9,545,864	8,805,200
未払法人税等	679,946	668,703
賞与引当金	20,172	19,753
その他	※3 5,107,099	※3 2,423,473
流動負債合計	15,502,151	12,070,449
固定負債		
社債	12,300,000	22,000,000
長期借入金	37,045,030	31,869,830
長期預り敷金保証金	6,351,861	6,286,255
退職給付引当金	47,803	51,534
役員退職慰労引当金	141,812	172,269
その他	※4 490,880	※4 393,380
固定負債合計	56,377,387	60,773,268
負債合計	71,879,539	72,843,718
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,688,158	7,688,158
資本剰余金	7,529,371	7,529,369
利益剰余金	26,987,801	28,779,526
自己株式	△366,968	△367,035
株主資本合計	41,838,363	43,630,018
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	616,745	1,766,691
土地再評価差額金	△3,663,041	△3,663,041
その他の包括利益累計額合計	△3,046,295	△1,896,349
純資産合計	38,792,067	41,733,668
負債純資産合計	110,671,606	114,577,387

（２）連結損益計算書及び連結包括利益計算書
連結損益計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
売上高	13,291,148	13,679,309
売上原価	8,036,915	8,172,050
売上総利益	5,254,232	5,507,259
販売費及び一般管理費	※1 849,347	※1 872,377
営業利益	4,404,885	4,634,881
営業外収益		
受取利息	2,693	9,805
受取配当金	131,514	132,505
不動産取得税精算差額	―	61,933
その他	16,914	15,478
営業外収益合計	151,121	219,721
営業外費用		
支払利息	851,365	721,729
社債利息	126,037	195,531
社債発行費	64,478	55,440
長期前払費用償却	60,000	60,000
シンジケートローン手数料	2,000	2,000
その他	3,849	19,689
営業外費用合計	1,107,732	1,054,392
経常利益	3,448,275	3,800,210
特別利益		
固定資産売却益	※2 ―	※2 16,009
投資有価証券売却益	1,043	―
違約金収入	※3 25,374	※3 ―
特別利益合計	26,418	16,009
特別損失		
固定資産売却損	※4 25,757	※4 28,660
固定資産除却損	※5 51,734	※5 17,158
投資有価証券評価損	―	649
不動産取得税及び登録免許税	※6 155,572	※6 218
その他	11,000	―
特別損失合計	244,064	46,686
税金等調整前当期純利益	3,230,629	3,769,534
法人税、住民税及び事業税	1,360,830	1,315,659
法人税等調整額	129,797	122,441
法人税等合計	1,490,627	1,438,100
少数株主損益調整前当期純利益	1,740,001	2,331,433
当期純利益	1,740,001	2,331,433

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年４月１日 至 平成24年３月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年４月１日 至 平成25年３月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	1,740,001	2,331,433
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△78,443	1,149,946
土地再評価差額金	99,485	―
その他の包括利益合計	※ 21,042	※ 1,149,946
包括利益	1,761,043	3,481,379
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,761,043	3,481,379
少数株主に係る包括利益	―	―

（３）連結株主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
株主資本		
資本金		
当期首残高	7,688,158	7,688,158
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	7,688,158	7,688,158
資本剰余金		
当期首残高	7,529,371	7,529,371
当期変動額		
自己株式の処分	－	△2
当期変動額合計	－	△2
当期末残高	7,529,371	7,529,369
利益剰余金		
当期首残高	25,787,512	26,987,801
当期変動額		
剰余金の配当	△539,712	△539,708
当期純利益	1,740,001	2,331,433
当期変動額合計	1,200,289	1,791,724
当期末残高	26,987,801	28,779,526
自己株式		
当期首残高	△366,858	△366,968
当期変動額		
自己株式の取得	△110	△99
自己株式の処分	－	31
当期変動額合計	△110	△67
当期末残高	△366,968	△367,035
株主資本合計		
当期首残高	40,638,184	41,838,363
当期変動額		
剰余金の配当	△539,712	△539,708
当期純利益	1,740,001	2,331,433
自己株式の取得	△110	△99
自己株式の処分	－	29
当期変動額合計	1,200,178	1,791,655
当期末残高	41,838,363	43,630,018

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年４月１日 至 平成24年３月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年４月１日 至 平成25年３月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	695,188	616,745
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△78,443	1,149,946
当期変動額合計	△78,443	1,149,946
当期末残高	616,745	1,766,691
土地再評価差額金		
当期首残高	△3,762,526	△3,663,041
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	99,485	－
当期変動額合計	99,485	－
当期末残高	△3,663,041	△3,663,041
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△3,067,337	△3,046,295
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	21,042	1,149,946
当期変動額合計	21,042	1,149,946
当期末残高	△3,046,295	△1,896,349
純資産合計		
当期首残高	37,570,846	38,792,067
当期変動額		
剰余金の配当	△539,712	△539,708
当期純利益	1,740,001	2,331,433
自己株式の取得	△110	△99
自己株式の処分	－	29
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	21,042	1,149,946
当期変動額合計	1,221,220	2,941,601
当期末残高	38,792,067	41,733,668

（４）連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 平成23年４月１日 至 平成24年３月31日）	当連結会計年度 （自 平成24年４月１日 至 平成25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	3,230,629	3,769,534
減価償却費	2,438,986	2,663,605
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	11,953	30,457
退職給付引当金の増減額（△は減少）	3,785	3,731
賞与引当金の増減額（△は減少）	962	△418
受取利息及び受取配当金	△134,207	△142,310
支払利息	851,365	721,729
社債利息	126,037	195,531
長期前払費用償却額	60,000	60,000
シンジケートローン手数料	2,000	2,000
社債発行費	64,478	55,440
投資有価証券売却損益（△は益）	△1,043	－
投資有価証券評価損益（△は益）	－	649
有形固定資産売却損益（△は益）	25,757	12,650
有形固定資産除却損	51,734	17,158
違約金収入	△25,374	－
不動産取得税及び登録免許税	155,572	218
営業債権の増減額（△は増加）	△40,380	14,336
営業債務の増減額（△は減少）	△236,478	118,334
未収消費税等の増減額（△は増加）	△317,031	317,031
未払消費税等の増減額（△は減少）	△417,255	381,340
その他	10,811	△58,933
小計	5,862,302	8,162,088
利息及び配当金の受取額	134,181	142,284
利息の支払額	△954,036	△885,050
法人税等の支払額	△1,365,589	△1,327,367
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,676,857	6,091,954
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	△2,815,513	△2,722,768
有形固定資産の除却による支出	－	△4,150
有形固定資産の売却による収入	－	105,199
無形固定資産の取得による支出	△23,137	△5,990
投資有価証券の売却による収入	1,093	－
長期未払金支払による支出	△84,540	△84,540
その他	0	67,858
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,922,097	△2,644,390

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年４月１日 至 平成24年３月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年４月１日 至 平成25年３月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△300,000	－
長期借入れによる収入	400,000	1,000,000
長期借入金の返済による支出	△8,125,676	△6,915,864
社債の発行による収入	12,000,000	10,000,000
社債の償還による支出	△500,000	△1,500,000
社債の発行による支出	△77,053	△68,015
建築協力金の返済による支出	△21,553	△12,960
自己株式の取得による支出	△110	△99
自己株式の売却による収入	－	29
配当金の支払額	△539,878	△539,710
シンジケートローン手数料の支払額	△2,000	△2,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,833,728	1,961,380
現金及び現金同等物に係る換算差額	－	－
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	3,588,488	5,408,944
現金及び現金同等物の期首残高	1,183,022	4,771,510
現金及び現金同等物の期末残高	4,771,510	10,180,455

（５）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（６）連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

１　連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数

１社

連結子会社の名称

京阪神建築サービス㈱

２　持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

３　連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

４　会計処理基準に関する事項

(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

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法（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）

時価のないもの

移動平均法による原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

定額法によっております。

無形固定資産

定額法によっております。

ただし、ソフトウエア（自社利用分）については社内における利用可能期間（５年）に基づく定額法によっております。

長期前払費用

定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

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。

退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。

役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について、成果の確実性が認められる工事については、工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については、工事完成基準を適用しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

・ヘッジ手段…金利スワップ

・ヘッジ対象…借入金の利息

③ ヘッジ方針

当社グループは、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

リスク管理方針に従って、以下の条件を満たす金利スワップを締結しております。

Ⅰ 金利スワップの想定元本と長期借入金の元本額が一致している。

Ⅱ 金利スワップと長期借入金の契約期間及び満期が一致している。

Ⅲ 長期借入金の変動金利のインデックスと金利スワップで受払いされる変動金利のインデックスがTIBORで一致している。

Ⅳ 長期借入金と金利スワップの金利改定条件が一致している。

Ⅴ 金利スワップの受払い条件がスワップ期間を通して一定である。

従って、金利スワップの特例処理の要件を満たしているので決算日における有効性の評価を省略しております。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

該当事項はありません。

(7) 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リスクしか負わない短期的な投資であります。

(8) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜き方式によっており、控除対象外消費税等は当連結会計年度の費用として処理しております。

（７）連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

※１※２のうち担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年３月31日)	当連結会計年度 (平成25年３月31日)
建物及び構築物	803,523千円	730,866千円
その他	666千円	0千円
計	804,190千円	730,866千円

※３※４のうち担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年３月31日)	当連結会計年度 (平成25年３月31日)
長期未払金 (１年以内支払を含む)	549,540千円	465,000千円

５　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、平成14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資産」として資産の部に計上し、これを加算した金額を「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。

(再評価を行なった年月日)

平成14年３月31日

	前連結会計年度 (平成24年３月31日)	当連結会計年度 (平成25年３月31日)
再評価を行った土地の期末における 時価と再評価後の帳簿価額との差額	△1,172,209千円	△1,200,436千円

６　偶発債務

(前連結会計年度)

当社は、平成19年11月の不動産取引に関し、売却先の㈱垣内開発（旧、㈱ＭＣＢコーポレーション）より平成20年９月５日付で訴訟の提起を受けております。

同社の訴えは、購入した物件の駐車場の一部に利用制限があることが判明したとして、売買契約の解除による原状回復（原状回復請求債権額549,474千円）を求めるものであります。

(当連結会計年度)

当社は、平成19年11月の不動産取引に関し、売却先の㈱垣内開発（旧、㈱ＭＣＢコーポレーション）より平成20年９月５日付で訴訟の提起を受けました。

同社の訴えは、購入した物件の駐車場の一部に利用制限があることが判明したとして、売買契約の解除による原状回復（原状回復請求債権額549,474千円）を求めるものでありました。

１審２審とも当社勝訴でしたが、最高裁判所が平成24年11月13日付で上告不受理の決定を行いましたので、当社の全面勝訴で確定いたしました。従いまして、当該偶発債務は消滅いたしました。

(連結損益計算書関係)

※１　販売費及び一般管理費の主なもの

	前連結会計年度 (自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日)	当連結会計年度 (自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日)
役員報酬	154,430千円	158,070千円
従業員給料及び賞与	286,767千円	280,200千円
賞与引当金繰入額	20,172千円	19,753千円
交際費	18,025千円	26,776千円
退職給付費用	12,406千円	19,501千円
役員退職慰労引当金繰入額	33,753千円	30,457千円
業務委託費	76,699千円	81,207千円

※２　固定資産売却益の内容

	前連結会計年度 (自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日)	当連結会計年度 (自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日)
土地	― 千円	16,009千円

※３　違約金収入

賃貸借契約期間満了前解約による違約金

※４　固定資産売却損の内容

	前連結会計年度 (自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日)	当連結会計年度 (自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日)
土地、建物等	25,757千円	28,660千円

※５　固定資産除却損の内容

	前連結会計年度 (自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日)	当連結会計年度 (自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日)
建物及び構築物	51,641千円	16,828千円
その他	92千円	330千円
計	51,734千円	17,158千円

※６　不動産取得税及び登録免許税の内容

	前連結会計年度 (自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日)	当連結会計年度 (自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日)
不動産取得税	149,687千円	49千円
登録免許税	5,885千円	169千円
計	155,572千円	218千円

(連結包括利益計算書関係)

※　その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日)	当連結会計年度 (自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	△211,544千円	1,785,143千円
組替調整額	△1,043千円	―千円
税効果調整前	△212,588千円	1,785,143千円
税効果額	134,145千円	△635,197千円
その他有価証券評価差額金	△78,443千円	1,149,946千円
土地再評価差額金		
当期発生額	―千円	―千円
組替調整額	―千円	―千円
税効果調整前	―千円	―千円
税効果額	99,485千円	―千円
土地再評価差額金	99,485千円	―千円
その他の包括利益合計	21,042千円	1,149,946千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自　平成23年４月１日　至　平成24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(株)	増加(株)	減少(株)	当連結会計年度末(株)
普通株式	45,898,798	―	―	45,898,798

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(株)	増加(株)	減少(株)	当連結会計年度末(株)
普通株式	922,722	298	―	923,020

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加　298株

３　新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

４　配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成23年6月28日定時株主総会	普通株式	269,856	6.00	平成23年3月31日	平成23年6月29日
平成23年10月27日取締役会	普通株式	269,855	6.00	平成23年9月30日	平成23年12月２日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年6月21日定時株主総会	普通株式	利益剰余金	269,854	6.00	平成24年3月31日	平成24年6月22日

当連結会計年度（自　平成24年４月１日　至　平成25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(株)	増加(株)	減少(株)	当連結会計年度末(株)
普通株式	45,898,798	―	―	45,898,798

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(株)	増加(株)	減少(株)	当連結会計年度末(株)
普通株式	923,020	205	80	923,145

（変動事由の概要）

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加　205株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の売渡しによる減少　80株

３　新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

４　配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年6月21日定時株主総会	普通株式	269,854	6.00	平成24年3月31日	平成24年6月22日
平成24年10月26日取締役会	普通株式	269,854	6.00	平成24年9月30日	平成24年12月５日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年6月20日定時株主総会	普通株式	利益剰余金	359,805	8.00	平成25年3月31日	平成25年6月21日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1　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　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日)	当連結会計年度 (自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日)
現金及び預金	4,771,510千円	10,180,455千円
現金及び現金同等物	4,771,510千円	10,180,455千円

(有価証券関係)

前連結会計年度(自　平成23年４月１日　至　平成24年３月31日)

1　時価のある有価証券

(1) 満期保有目的の債券	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	9,966	10,110	143
計	9,966	10,110	143
(2) その他有価証券	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	3,942,108	2,582,447	1,359,660
小計	3,942,108	2,582,447	1,359,660
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	1,612,414	2,014,311	△401,897
小計	1,612,414	2,014,311	△401,897
合計	5,554,522	4,596,758	957,763

2　当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自　平成23年４月１日　至　平成24年３月31日)

区分	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
株式	1,093	1,043	―
債券	―	―	―
その他	―	―	―
合計	1,093	1,043	―

3　減損処理を行った有価証券(自　平成23年４月１日　至　平成24年３月31日)

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。

当連結会計年度(自　平成24年４月１日　至　平成25年３月31日)

１　時価のある有価証券

(1) 満期保有目的の債券	連結貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	9,993	10,021	27
計	9,993	10,021	27
(2) その他有価証券	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	5,948,401	2,910,015	3,038,386
小計	5,948,401	2,910,015	3,038,386
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	1,389,708	1,685,188	△295,480
小計	1,389,708	1,685,188	△295,480
合計	7,338,110	4,595,203	2,742,906

２　当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自　平成24年４月１日　至　平成25年３月31日)

該当事項はありません。

３　減損処理を行った有価証券(自　平成24年４月１日　至　平成25年３月31日)

当連結会計年度において、時価のない株式について649千円減損処理を行っております。

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)

前連結会計年度(自　平成23年４月１日　至　平成24年３月31日)

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。

2　退職給付債務に関する事項

①	退職給付債務	95,362千円
②	年金資産	47,558千円
③	退職給付引当金	47,803千円

3　退職給付費用に関する事項

勤務費用	12,406千円
退職給付費用	12,406千円

4　退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

在籍する従業員については企業年金制度に移行した部分も含めた退職給付制度全体としての自己都合要支給額を基に計算した額を退職給付債務とし、年金受給者及び待期者については年金財政計算上の責任準備金の額をもって退職給付債務としております。

当連結会計年度(自　平成24年４月１日　至　平成25年３月31日)

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。

2　退職給付債務に関する事項

①	退職給付債務	100,516千円
②	年金資産	48,981千円
③	退職給付引当金	51,534千円

3　退職給付費用に関する事項

勤務費用	19,501千円
退職給付費用	19,501千円

4　退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

在籍する従業員については企業年金制度に移行した部分も含めた退職給付制度全体としての自己都合要支給額を基に計算した額を退職給付債務とし、年金受給者及び待期者については年金財政計算上の責任準備金の額をもって退職給付債務としております。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(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 (平成24年３月31日)	当連結会計年度 (平成25年３月31日)
(繰延税金資産)		
減価償却費	65,549千円	40,010千円
減損損失（建物及び構築物他）	666,393千円	612,651千円
減損損失（長期前払費用）	598,646千円	605,883千円
退職給付引当金	17,018千円	18,346千円
役員退職慰労引当金	51,373千円	62,215千円
固定資産評価損	62,138千円	58,260千円
投資有価証券評価損	29,149千円	29,149千円
未払事業税	54,465千円	59,506千円
ゴルフ会員権	24,633千円	24,633千円
土地再評価差額金取崩額	71,802千円	65,428千円
その他	76,914千円	19,557千円
繰延税金資産小計	1,718,085千円	1,595,643千円
評価性引当額	△53,783千円	△53,783千円
繰延税金資産合計	1,664,302千円	1,541,860千円
(繰延税金負債)		
固定資産圧縮積立金	△65,386千円	△65,386千円
その他有価証券評価差額金	△341,017千円	△976,214千円
繰延税金負債合計	△406,404千円	△1,041,601千円
繰延税金資産の純額	1,257,898千円	500,259千円
(再評価に係る繰延税金資産)		
土地再評価差額金	2,820,312千円	2,820,312千円
評価性引当額	△1,373,840千円	△1,373,840千円
再評価に係る繰延税金資産合計	1,446,471千円	1,446,471千円
(再評価に係る繰延税金負債)		
土地再評価差額金	△1,412,996千円	△1,412,996千円
再評価に係る繰延税金負債合計	△1,412,996千円	△1,412,996千円
再評価に係る繰延税金資産の純額	33,475千円	33,475千円

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

	前連結会計年度 (平成24年３月31日)	当連結会計年度 (平成25年３月31日)
法定実効税率	40.6%	―
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3%	―
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.6%	―
役員賞与	0.2%	―
住民税均等割	0.1%	―
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	5.2%	―
過年度修正法人税等	0.3%	―
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.1%	―

(注) 当連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の５以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

当社グループは、借地に係る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。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自　平成23年４月１日　至　平成24年３月31日)

当社では、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。

平成24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5,914,580千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び当連結会計年度における主な変動並びに連結決算日における時価及び当該時価の算定方法は以下のとおりであります。

連結貸借対照表計上額（千円）			連結決算日における時価（千円）
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
89,733,304	5,076,301	94,809,606	132,241,600

(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　当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得(7,542,478千円)であります。主な減少額は減価償却(2,388,687千円)であります。
４　連結決算日における時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて社外の不動産鑑定士が算定した金額であります。

当連結会計年度(自　平成24年４月１日　至　平成25年３月31日)

当社では、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。

平成25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6,152,564千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び当連結会計年度における主な変動並びに連結決算日における時価及び当該時価の算定方法は以下のとおりであります。

連結貸借対照表計上額（千円）			連結決算日における時価（千円）
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
94,809,606	△2,018,101	92,791,504	133,259,400

(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　当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は設備取得(725,323千円)であります。主な減少額は減価償却(2,612,898千円)であります。
４　連結決算日における時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて社外の不動産鑑定士が算定した金額であります。

(セグメント情報等)

1　報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務諸表が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、土地建物賃貸事業を主体事業としており、大阪府その他の地域において賃貸用不動産を保有しております。

従って、当社は「土地建物賃貸事業」を報告セグメントとしております。

「土地建物賃貸事業」では、土地建物の賃貸、建物・機械設備の維持管理、清掃等を主な事業の内容としております。

2　報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3　報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自　平成23年４月１日　至　平成24年３月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント	その他（注）１	合計	調整額（注）２	連結損益計算書計上額（注）３
	土地建物賃貸事業				
売上高					
外部顧客への売上高	12,959,900	331,248	13,291,148	―	13,291,148
セグメント間の内部売上高又は振替高	―	―	―	―	―
計	12,959,900	331,248	13,291,148	―	13,291,148
セグメント利益	4,811,820	28,807	4,840,627	△435,742	4,404,885
セグメント資産	98,099,894	178,772	98,278,667	12,392,938	110,671,606
その他の項目					
減価償却費	2,423,020	700	2,423,720	15,265	2,438,986
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	5,038,771	855	5,039,627	15,354	5,054,981

(注) 1　「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建築請負業を含んでおります。
2　セグメント利益の調整額△435,742千円は、報告セグメントに配分していない全社費用であります。
全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
3　セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自　平成24年４月１日　至　平成25年３月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント	その他（注）１	合計	調整額（注）２	連結損益計算書計上額（注）３
	土地建物賃貸事業				
売上高					
外部顧客への売上高	13,272,135	407,174	13,679,309	―	13,679,309
セグメント間の内部売上高又は振替高	―	―	―	―	―
計	13,272,135	407,174	13,679,309	―	13,679,309
セグメント利益	5,019,393	28,829	5,048,223	△413,341	4,634,881
セグメント資産	95,944,634	179,862	96,124,496	18,452,890	114,577,387
その他の項目					
減価償却費	2,648,580	731	2,649,312	14,293	2,663,605
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	739,371	680	740,052	11,261	751,314

（注）１　「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建築請負業を含んでおります。
２　セグメント利益の調整額△413,341千円は、報告セグメントに配分していない全社費用であります。
全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
３　セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(関連情報)

前連結会計年度(自　平成23年４月１日　至　平成24年３月31日)

１　製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２　地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

３　主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
日本中央競馬会	3,626,200	土地建物賃貸事業
㈱関西アーバン銀行	1,474,396	土地建物賃貸事業
ソフトバンクモバイル㈱	1,334,988	土地建物賃貸事業

当連結会計年度(自　平成24年４月１日　至　平成25年３月31日)

１　製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２　地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

３　主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
日本中央競馬会	3,589,597	土地建物賃貸事業
㈱関西アーバン銀行	1,652,029	土地建物賃貸事業
ソフトバンクモバイル㈱	1,437,711	土地建物賃貸事業

(報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報)

該当事項はありません。

(報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報)

該当事項はありません。

(報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報)

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

該当事項はありません。

（１株当たり情報）

１株当たり純資産額及び算定上の基礎並びに１株当たり当期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。なお、潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。

項目	前連結会計年度 （平成24年３月31日）	当連結会計年度 （平成25年３月31日）
(1) １株当たり純資産額(円)	862.51	927.92
（算定上の基礎）		
連結貸借対照表上の純資産の部の合計額(千円)	38,792,067	41,733,668
普通株式に係る純資産額(千円)	38,792,067	41,733,668
普通株式の発行済株式数(千株)	45,898	45,898
普通株式の自己株式数(千株)	923	923
１株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	44,975	44,975

項目	前連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
(2) １株当たり当期純利益金額(円)	38.69	51.84
（算定上の基礎）		
連結損益計算書上の当期純利益(千円)	1,740,001	2,331,433
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,740,001	2,331,433
普通株式の期中平均株式数(千株)	44,975	44,975

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

（開示の省略）

「リース取引関係」、「金融商品会計」、「デリバティブ取引関係」に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

５．個別財務諸表
（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前事業年度 （平成24年３月31日）	当事業年度 （平成25年３月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,547,173	9,939,255
売掛金	340,418	331,876
有価証券	－	9,993
前払費用	142,322	136,483
未収消費税等	317,031	－
繰延税金資産	117,106	65,154
その他	67,715	1,905
流動資産合計	5,531,767	10,484,668
固定資産		
有形固定資産		
建物	69,141,726	69,130,493
減価償却累計額	△26,608,429	△28,517,168
建物（純額）	42,533,297	40,613,324
構築物	922,311	881,633
減価償却累計額	△812,952	△780,475
構築物（純額）	109,359	101,157
機械及び装置	214,449	214,449
減価償却累計額	△183,717	△194,054
機械及び装置（純額）	30,731	20,395
車両運搬具	17,533	17,533
減価償却累計額	△10,066	△11,826
車両運搬具（純額）	7,466	5,706
工具、器具及び備品	444,591	450,237
減価償却累計額	△298,430	△303,968
工具、器具及び備品（純額）	146,161	146,269
土地	52,036,626	51,952,604
有形固定資産合計	94,863,642	92,839,458
無形固定資産		
ソフトウエア	65,001	66,386
電気供給施設利用権	12,733	11,856
電気通信施設利用権	1,998	1,570
無形固定資産合計	79,733	79,813
投資その他の資産		
投資有価証券	5,808,229	7,581,201
関係会社株式	111,200	111,200
敷金及び保証金	2,299,298	2,279,280
長期前払費用	659,371	572,577
繰延税金資産	1,127,857	422,200
再評価に係る繰延税金資産	33,475	33,475
その他	7,000	7,000
投資その他の資産合計	10,046,431	11,006,935
固定資産合計	104,989,807	103,926,207
資産合計	110,521,575	114,410,875

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年３月31日)	当事業年度 (平成25年３月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	149,069	153,319
短期借入金	2,700,000	2,700,000
1年内償還予定の社債	1,500,000	300,000
1年内返済予定の長期借入金	6,845,864	6,105,200
1年内返済予定の建築協力金	12,960	12,960
1年内返済予定の長期未払金	84,540	84,540
未払金	289,671	231,514
未払費用	90,156	120,224
未払役員報酬	19,100	19,500
未払法人税等	649,527	640,883
未払消費税等	―	381,200
前受金	718,758	739,661
預り金	11,699	11,769
賞与引当金	17,445	17,337
設備関係未払金	2,377,271	488,560
流動負債合計	15,466,064	12,006,672
固定負債		
社債	12,300,000	22,000,000
長期借入金	37,045,030	31,869,830
関係会社長期借入金	400,000	400,000
建築協力金	25,880	12,920
長期未払金	465,000	380,460
長期預り敷金	6,339,489	6,273,883
長期預り保証金	12,372	12,372
退職給付引当金	47,803	51,534
役員退職慰労引当金	141,812	172,269
固定負債合計	56,777,387	61,173,268
負債合計	72,243,451	73,179,940

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年３月31日)	当事業年度 (平成25年３月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,688,158	7,688,158
資本剰余金		
資本準備金	7,060,387	7,060,387
その他資本剰余金	468,984	468,982
資本剰余金合計	7,529,371	7,529,369
利益剰余金		
利益準備金	872,302	872,302
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	118,283	118,283
別途積立金	23,513,900	24,513,900
繰越利益剰余金	1,969,371	2,772,305
利益剰余金合計	26,473,858	28,276,791
自己株式	△366,968	△367,035
株主資本合計	41,324,420	43,127,284
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	616,745	1,766,691
土地再評価差額金	△3,663,041	△3,663,041
評価・換算差額等合計	△3,046,295	△1,896,349
純資産合計	38,278,124	41,230,934
負債純資産合計	110,521,575	114,410,875

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当事業年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
売上高		
不動産賃貸収入	12,656,394	12,965,607
工事売上高	331,248	407,174
売上高合計	12,987,642	13,372,781
売上原価		
不動産賃貸原価	7,644,845	7,707,683
工事売上原価	285,540	360,114
売上原価合計	7,930,385	8,067,797
売上総利益	5,057,256	5,304,984
販売費及び一般管理費	798,802	820,928
営業利益	4,258,453	4,484,055
営業外収益		
受取利息	2,650	9,772
受取配当金	231,514	232,505
不動産取得税精算差額	－	61,933
雑収入	27,114	25,677
営業外収益合計	261,278	329,889
営業外費用		
支払利息	857,502	727,849
社債利息	126,037	195,531
社債発行費	64,478	55,440
長期前払費用償却	60,000	60,000
シンジケートローン手数料	2,000	2,000
雑損失	3,782	19,490
営業外費用合計	1,113,801	1,060,313
経常利益	3,405,930	3,753,631
特別利益		
固定資産売却益	－	16,009
投資有価証券売却益	1,043	－
違約金収入	25,374	－
特別利益合計	26,418	16,009
特別損失		
固定資産売却損	25,757	28,660
固定資産除却損	51,734	17,158
投資有価証券評価損	－	649
不動産取得税及び登録免許税	155,572	218
その他	11,000	－
特別損失合計	244,064	46,686
税引前当期純利益	3,188,284	3,722,954
法人税、住民税及び事業税	1,300,959	1,257,901
法人税等調整額	129,609	122,410
法人税等合計	1,430,568	1,380,312
当期純利益	1,757,715	2,342,642

（３）株主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自 平成23年４月１日 至 平成24年３月31日）	当事業年度 （自 平成24年４月１日 至 平成25年３月31日）
株主資本		
資本金		
当期首残高	7,688,158	7,688,158
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	7,688,158	7,688,158
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	7,060,387	7,060,387
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	7,060,387	7,060,387
その他資本剰余金		
当期首残高	468,984	468,984
当期変動額		
自己株式の処分	－	△2
当期変動額合計	－	△2
当期末残高	468,984	468,982
資本剰余金合計		
当期首残高	7,529,371	7,529,371
当期変動額		
自己株式の処分	－	△2
当期変動額合計	－	△2
当期末残高	7,529,371	7,529,369
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	872,302	872,302
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	872,302	872,302
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金		
当期首残高	109,100	118,283
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の積立	9,183	－
当期変動額合計	9,183	－
当期末残高	118,283	118,283
別途積立金		
当期首残高	22,513,900	23,513,900
当期変動額		
別途積立金の積立	1,000,000	1,000,000
当期変動額合計	1,000,000	1,000,000
当期末残高	23,513,900	24,513,900

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年４月１日 至 平成24年３月31日)	当事業年度 (自 平成24年４月１日 至 平成25年３月31日)
繰越利益剰余金		
当期首残高	1,760,551	1,969,371
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の積立	△9,183	―
剰余金の配当	△539,712	△539,708
当期純利益	1,757,715	2,342,642
別途積立金の積立	△1,000,000	△1,000,000
当期変動額合計	208,820	802,933
当期末残高	1,969,371	2,772,305
利益剰余金合計		
当期首残高	25,255,854	26,473,858
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の積立	―	―
剰余金の配当	△539,712	△539,708
当期純利益	1,757,715	2,342,642
別途積立金の積立	―	―
当期変動額合計	1,218,003	1,802,933
当期末残高	26,473,858	28,276,791
自己株式		
当期首残高	△366,858	△366,968
当期変動額		
自己株式の取得	△110	△99
自己株式の処分	―	31
当期変動額合計	△110	△67
当期末残高	△366,968	△367,035
株主資本合計		
当期首残高	40,106,526	41,324,420
当期変動額		
剰余金の配当	△539,712	△539,708
当期純利益	1,757,715	2,342,642
自己株式の取得	△110	△99
自己株式の処分	―	29
当期変動額合計	1,217,893	1,802,864
当期末残高	41,324,420	43,127,284

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年４月１日 至 平成24年３月31日)	当事業年度 (自 平成24年４月１日 至 平成25年３月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	695,188	616,745
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△78,443	1,149,946
当期変動額合計	△78,443	1,149,946
当期末残高	616,745	1,766,691
土地再評価差額金		
当期首残高	△3,762,526	△3,663,041
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	99,485	－
当期変動額合計	99,485	－
当期末残高	△3,663,041	△3,663,041
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△3,067,337	△3,046,295
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	21,042	1,149,946
当期変動額合計	21,042	1,149,946
当期末残高	△3,046,295	△1,896,349
純資産合計		
当期首残高	37,039,188	38,278,124
当期変動額		
剰余金の配当	△539,712	△539,708
当期純利益	1,757,715	2,342,642
自己株式の取得	△110	△99
自己株式の処分	－	29
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	21,042	1,149,946
当期変動額合計	1,238,935	2,952,810
当期末残高	38,278,124	41,230,934

（４）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（５）個別財務諸表に関する注記事項

（重要な後発事象）

該当事項はありません。