

# 第101回 定時株主総会 招集ご通知

**日時** 2024年6月21日(金曜日)  
午前10時

**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」

## 決議事項

### 〈会社提案(第1号議案から第2号議案まで)〉

- 第1号議案 剰余金の配当の件  
第2号議案 取締役7名選任の件

### 〈株主提案(第3号議案から第4号議案まで)〉

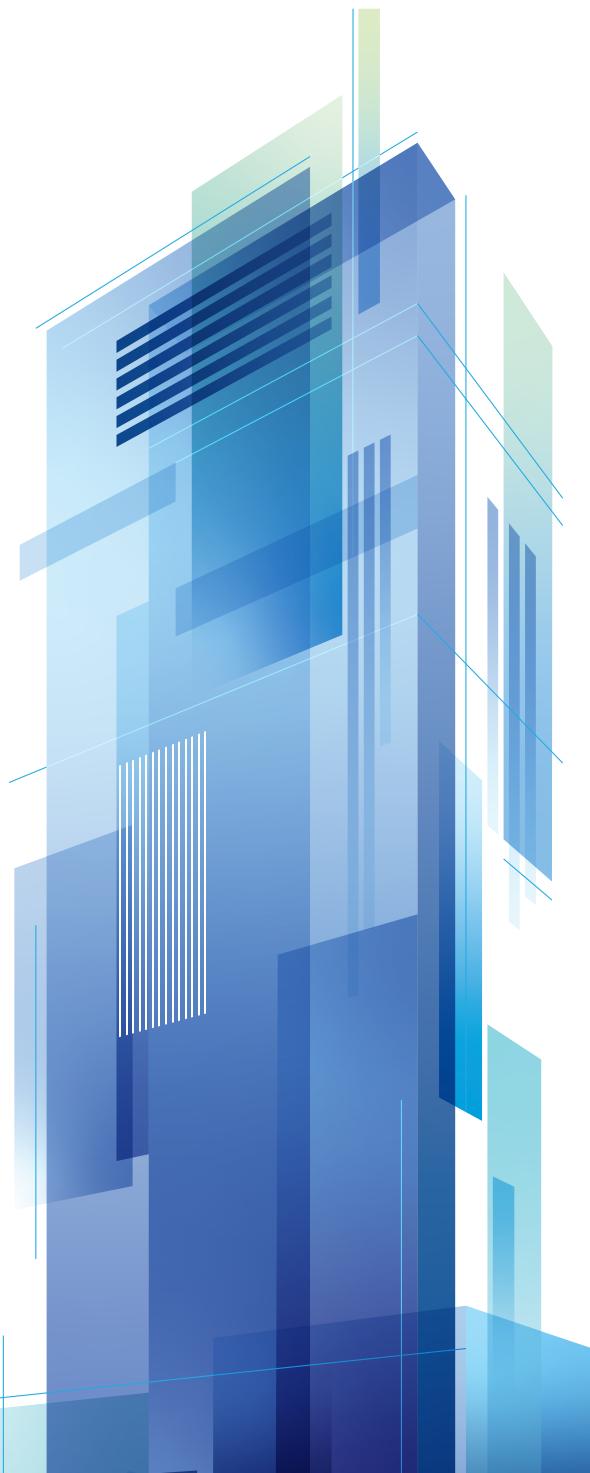
- 第3号議案 修正PBR1倍以上を目指す計画の策定  
及び開示に係る定款変更の件  
第4号議案 取締役に対する株価条件型譲渡制限  
付株式付与のための報酬決定の件

## 目次

|                  |    |
|------------------|----|
| 第101回定時株主総会招集ご通知 | 1  |
| 株主総会参考書類         | 6  |
| 事業報告             | 24 |
| 連結計算書類           | 46 |
| 計算書類             | 49 |
| 監査報告書            | 53 |

 京阪神ビルディング株式会社

証券コード:8818



# 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101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。

当社は、サステナブル経営の実現による持続的な企業価値向上を図ると共に、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して、昨年5月に2024年3月期より10カ年の長期経営計画を策定しました。この長期経営計画の2年目に当たる本年は、東証の「資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応」の要請も踏まえ、当社として成長と安定のバランスを図りつつ、P(Plan)を着実にD(Do)に移し企業価値の更なる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  
2024年6月4日  
(電子提供措置の開始日2024年5月28日)

株 主 各 位

大阪府中央区瓦町四丁目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101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101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／PR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）により議決権を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、2024年6月20日（木曜日）午後5時までに議決権を行使くださいませようお願い申し上げます。

敬 具

## 記

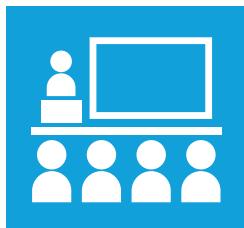
1. 日 時 2024年6月21日（金曜日）午前10時
2. 場 所 大阪市中央区平野町四丁目2番3号  
オービック御堂筋ビル 2階「オービックホール」  
（末尾の「株主総会会場ご案内図」をご参照ください。）
3. 目的事項
  - 報告事項 1 第101期（2023年4月1日から2024年3月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
  - 2 第101期（2023年4月1日から2024年3月31日まで）計算書類報告の件決議事項  
(会社提案)
  - 第1号議案 剰余金の配当の件
  - 第2号議案 取締役7名選任の件(株主提案)
  - 第3号議案 修正PBR 1倍以上を目指す計画の策定及び開示に係る定款変更の件
  - 第4号議案 取締役に対する株価条件型譲渡制限付株式付与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、会社提案については賛成、株主提案については反対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、当該書面は法令及び当社定款の規定に基づき、「連結注記表」及び「個別注記表」を除いております。  
なお、監査役及び会計監査人は前述事項を含む監査対象書類を監査しております。
  - ◎ 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

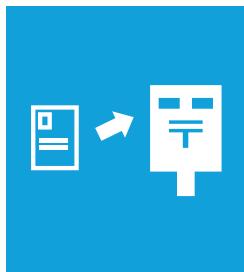


**開催日時** 2024年6月21日(金曜日) 午前10時

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

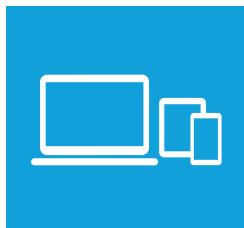
#### 書面による議決権行使



**行使期限** 2024年6月20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。

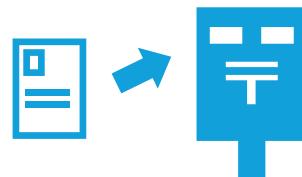
#### インターネット等による議決権行使



**行使期限** 2024年6月20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5頁をご参照ください。

## 書面による議決権行使のご案内



行使期限：2024年6月20日（木曜日）午後5時到着分まで

同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、ご返送願います。

当社取締役会の意見にご賛成の場合は、株主提案に対する賛否ご記入欄の「否」の欄に○印をご表示願います。

※各議案につき賛否のご表示がない場合は、会社提案については賛成、株主提案については反対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。

### ■記入方法のご案内

**議決権行使書**

株主番号 \_\_\_\_\_ 議決権行使個数 \_\_\_\_\_ 個

京阪神ビルディング株式会社 御中

私は、2024年6月21日開催の貴社第101回定時株主総会（取締役会または延会を含む）における各議案につき、右記（賛否を○印で表示）のとおり議決権を行使します。

2024年6月 日

各議案につき賛否の表示をされない場合は、会社提案については賛、株主提案については否の表示があったものとして取り扱います。

京阪神ビルディング株式会社

インターネットと書面両方で議決権行使された場合は、インターネットを有効とします。株主総会にご出席の際は、この用紙の右片を切り離さずそのまま会場受付にご提出ください。

| 議案   | 第1号議案 | 第2号議案<br><small>（下の欄は別紙）</small> |
|------|-------|----------------------------------|
| 会社提案 | 賛     | 賛                                |
| 株主提案 | 否     | 否                                |

| 議案   | 第3号議案 | 第4号議案 |
|------|-------|-------|
| 会社提案 | 賛     | 賛     |
| 株主提案 | 否     | 否     |

（ご注意）  
株主提案につきましては、当社取締役会は反対しております。第3号議案以下につき、株主提案に賛成の場合は「賛」、当社取締役会の意見に賛成の場合は「否」に○印でご表示ください。

**第1号議案から第2号議案**は当社取締役会からご提案させていただく議案です。

**第3号議案から第4号議案**は一部の株主様からのご提案です。取締役会としてはこれらの議案いずれにも**反対**しております。詳細は**17ページ以降**をご参照ください。

こちらに、各議案の賛否をご記入ください。

▶ 賛成の場合：「賛」の欄に○印

▶ 反対の場合：「否」の欄に○印

### ■記入例

会社提案・取締役会の意見にご賛同いただける場合

| 議案   | 第1号議案 | 第2号議案<br><small>（下の欄は別紙）</small> |
|------|-------|----------------------------------|
| 会社提案 | 賛     | 賛                                |
| 株主提案 | 否     | 否                                |

| 議案   | 第3号議案 | 第4号議案 |
|------|-------|-------|
| 会社提案 | 賛     | 賛     |
| 株主提案 | 否     | 否     |

会社提案・取締役会の意見に反対される場合

| 議案   | 第1号議案 | 第2号議案<br><small>（下の欄は別紙）</small> |
|------|-------|----------------------------------|
| 会社提案 | 賛     | 賛                                |
| 株主提案 | 否     | 否                                |

| 議案   | 第3号議案 | 第4号議案 |
|------|-------|-------|
| 会社提案 | 賛     | 賛     |
| 株主提案 | 否     | 否     |

## 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。

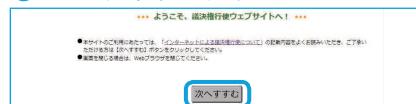


### パソコン、スマートフォンの場合

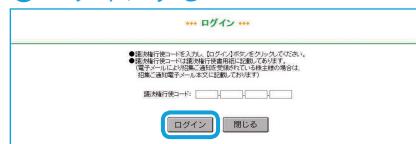
- インターネットによる議決権行使は、パソコン、スマートフォンから議決権行使サイト (<https://www.web54.net>) にアクセスしていただき、同封の議決権行使書用紙に記載の議決権行使コード及びパスワードをご利用の上、画面の案内に従って議案の賛否をご入力ください。
- インターネットによる議決権行使は、**2024年6月20日(木曜日)午後5時まで受付**いたします。  
(議決権行使結果の集計の都合上、お早めに行使されるようお願いいたします。)
- 議決権行使サイトをご利用いただく際のプロバイダへの接続料金及び通信事業者への通信料金(電話料金等)は株主様のご負担となります。

### アクセス手順

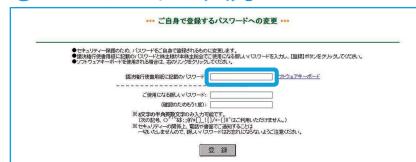
#### ① WEBサイトへアクセス



#### 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させていただき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。

## 会社提案（第1号議案から第2号議案まで）

### 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、長期的に株主様の利益向上を図ることを基本方針としております。

第101期の剰余金の配当につきましては、2023年12月24日に創立75周年を迎えることができましたことから、記念配当を加え、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19円  
（うち、普通配当18円・記念配当1円）

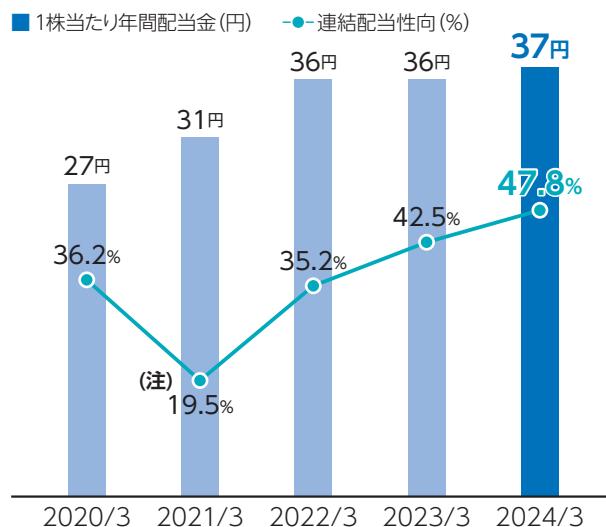
総額929,637,016円

なお、中間配当金として18円をお支払いしておりますので、年間配当金は1株につき37円となります。

#### 3 剰余金の配当が効力を生ずる日

2024年6月24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。

## 第2号議案

# 取締役7名選任の件

本総会終結の時をもって取締役全員（7名）が任期満了となりますので、取締役7名の選任をお願いしたいと存じます。

なお、本件が原案どおり承認された場合、当社取締役7名のうち4名を東京証券取引所の定める独立役員とする予定であり、引き続き当社取締役の過半数が独立役員となります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

1

みなみ

こういち

南

浩一

1955年3月21日生（満69歳）



再任

- 所有する当社株式数  
92,500株
- 取締役在任年数  
8年
- 取締役会への出席状況  
100%（11回／11回）

## 略歴、地位及び担当

|         |  |
|---------|--|
| 1977年4月 | 株式会社住友銀行 入行                                    |
| 2011年4月 | 株式会社三井住友銀行 取締役兼専務執行役員                          |
| 2013年6月 | 株式会社三井住友フィナンシャルグループ<br>常任監査役<br>株式会社三井住友銀行 監査役 |
| 2016年6月 | 当社 代表取締役社長                                     |
| 2018年4月 | 当社 代表取締役社長 社長執行役員                              |
| 2022年6月 | 当社 取締役会長（現任）                                   |

## 重要な兼職の状況

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

## 取締役候補者とした理由

長年の業務経験から企業経営及び経済・産業動向等を踏まえた事業評価や監査分野に豊富な知見を有し、当社でも2016年以来社長・会長を歴任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といたしました。

2

わかばやし

つねお

若林 常夫

1959年4月29日生（満65歳）



再任

- 所有する当社株式数  
32,700株
- 取締役在任年数  
3年
- 取締役会への出席状況  
100%（11回／11回）

## 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62歳）



新任

■ 所有する当社株式数  
2,600株

### 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（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、当社の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、新たに取締役候補者といたしました。

4

よしだ  
吉田たかし  
享司

1953年7月24日生（満70歳）



再任

社外

独立

## 略歴、地位及び担当

|          |                           |
|----------|---------------------------|
| 1978年11月 | 監査法人朝日会計社（現有限責任あずさ監査法人）入社 |
| 1982年3月  | 公認会計士登録                   |
| 1994年5月  | 米国公認会計士（カリフォルニア州）登録       |
| 2006年6月  | あずさ監査法人（現有限責任あずさ監査法人）専務理事 |
| 2015年7月  | 有限責任あずさ監査法人 シニアパートナー      |
| 2016年7月  | 吉田公認会計士事務所代表（現任）          |
| 2017年6月  | 当社 取締役（現任）                |

- 所有する当社株式数  
0株
- 社外取締役在任年数  
7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

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、2017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

のむら  
野村まさお  
雅男

1949年8月2日生（満74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）      |

- 所有する当社株式数  
10,000株
- 社外取締役在任年数  
5年
- 取締役会への出席状況  
100%（11回／11回）

## 重要な兼職の状況

小野薬品工業株式会社 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

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。

6

たけだ  
竹田ちほ  
千穂

1973年2月9日生（満51歳）

## 略歴、地位及び担当

|          |   |
|----------|---|
| 2001年10月 | 大阪弁護士会 登録<br>三宅法律事務所（現弁護士法人三宅法律事務所）<br>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）  
ダイハツディーゼル株式会社 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

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。



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  
2年
- 取締役会への出席状況  
100%（11回／11回）

7

みやのや  
宮野谷

あつし  
篤

1959年4月3日生（満65歳）



新任

社外

独立

## 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）   |

## 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

■ 所有する当社株式数  
0株

## 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経済・産業動向等を踏まえた業界分析・事業評価に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することを期待し、新たに社外取締役候補者いたしました。

- (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. 竹田千穂氏の戸籍上の氏名は草島千穂ですが、職務上使用している氏名で表記しております。
3. 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候補者であります。
4. 当社は吉田享司氏、野村雅男氏及び竹田千穂氏との間で、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。また、宮野谷 篤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。
5. 当社は全ての取締役、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。

## (ご参考)

当社の取締役・監査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2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    | 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 | 建築 | 技術エネルギー |   |
| 取締役会 | 南 浩一  | 再任 常勤    | ●  | 男性   | 8年                    | ●    | ●       | ●    | ●  |         |   |
|      | 若林 常夫 | 再任 常勤    | ●  | 男性   | 3年                    | ●    | ●       | ●    | ●  |         |   |
|      | 浅草 嘉一 | 新任 常勤    |    | 男性   | -                     |      |         | ●    |    | ●       | ● |
|      | 吉田 享司 | 再任 社外 独立 | ●  | 男性   | 7年                    |      | ◎       | ●    |    |         |   |
|      | 野村 雅男 | 再任 社外 独立 | ●  | 男性   | 5年                    | ◎    | ●       | ●    |    |         | ◎ |
|      | 竹田 千穂 | 再任 社外 独立 | ●  | 女性   | 2年                    |      |         | ◎    |    |         |   |
|      | 宮野谷 篤 | 新任 社外 独立 | ●  | 男性   | -                     |      | ●       | ●    | ◎  |         |   |
| 監査役会 | 西田 滋  | 常勤       |    | 男性   | 5年                    |      | ●       | ●    |    |         |   |
|      | 長澤 秀治 | 社外 独立    |    | 男性   | 3年                    | ◎    | ●       | ●    |    |         | ◎ |
|      | 上條 英之 | 社外 独立    |    | 男性   | 2年                    | ●    | ◎       | ●    | ◎  |         |   |

※ 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. 取締役 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。  
 3. 監査役 西田滋氏は就任前の4年間当社取締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。

## 株主提案（第3号議案から第4号議案まで）

第3号議案から第4号議案は、株主様2名（以下「提案株主」といいます。）からのご提案によるものです。

なお、提案株主から通知された提案の理由及び内容は、各議案毎に整理し、そのまま記載しております。

各提案に関する詳細な説明は、<https://stracap.jp/8818-KEIHANSHIN/>をご参照ください。

### 第3号議案

## 修正PBR1倍以上を目指す計画の策定及び開示に係る定款変更の件

（概要）2事業年度以内に当社の株価が修正PBR1倍以上となるために必要な計画、すなわち修正自己資本利益率が株主資本コスト以上となる計画の策定を提案します。

### 1. 提案の理由

当社の修正PBRは10年以上にわたり1倍未満の状態が続き、株主価値は毀損され続けている。修正PBRの改善を目的とした計画の策定を通じ、当社経営陣には自らが株主価値を毀損している現状の正確な認識及び抜本的な経営戦略の見直しを求める。

当社は2017年2月に5カ年計画を出しながら、2019年10月には7カ年計画を公表し事実上の下方修正を行い、さらに2023年5月に10カ年計画を公表している。まず、5カ年や7カ年の計画でさえ完遂できず、修正PBRも1倍割れの当社が成すべきは、毀損された株主価値の回復である。

修正PBRが1倍を割れている状態とは、当社、すなわち当社株主が間接的に保有する2000億円超の賃貸等不動産の価値が、当社経営陣の経営方針によりディスカウントして評価されていること、つまり当社経営陣が株主価値を毀損していることに他ならない。

また、2020年11月に提案株主が運営するファンドが当社に対して行った株式公開買付け（以下「本TOB」という。）の反対意見の中では、「中長期的な視点から企業価値向上を目指す当社の成長戦略と公開買付者の主張する施策は大きく乖離」、「公開買付者の主張する施策は極めて短期的な視点での利益追求が目的である」等の理由によって、「中長期的な企業価値の向上に資するものであるかは疑問」と結論付け、当社は本TOBに反対し、本TOBは不成立に終わった。

しかし、当社の経営陣は、本TOBにおいて、賃貸等不動産及び政策保有株式の処分を前提として公開買付者が提示した1株あたり1900円という価値を、遅くとも2000年から本TOBの開始まで、そして本TOBの終了後2024年3月29日現在に至るまで、20年以上の超長期にわたって実現できていない。さらに、上述のとおり、5カ年や7カ年といった中長期的な期間において、企業価値の向上はおろか、自らが策定した計画さえ完遂出来なかったのである。

提案株主は、当社経営陣が上場企業の経営者として、上に摘示された事実に対して危機感を持ち、現経営陣が不在となる10力年計画などを策定する前に、まずは当社の資本コストを超える資本収益性の実現、そして株主価値が毀損された状態を是正するための経営計画を早急に策定いただけるものと期待している。

## 2. 提案の内容

現行の定款に以下の章及び条文を新設する。

### 第8章 経営計画

#### (経営計画)

第42条 当社は、当社の前事業年度中の東京証券取引所における最終取引日時点の修正PBRが1倍未満である場合、当事業年度を含む2事業年度以内に修正PBRが1倍以上となる合理的な経営計画を策定する。

なお、修正PBRとは、当社の普通株式の株価を当社の修正1株当たり連結純資産(企業会計基準適用指針第4号「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」に従い算定した数値をいう。ただし、当該指針における普通株式に係る期末の純資産額は、普通株式に係る期末の純資産額に、前事業年度末における賃貸等不動産の時価から貸借対照表計上額を控除した金額(以下「不動産含み益」という。)を加算し、不動産含み益に法定実効税率を乗じた金額を除いて修正した金額(以下「修正自己資本」という。)に読み替えて算定する。)で除して算定した数値をいう。

2 前項において定める合理的な経営計画とは、経営計画の最終事業年度における、自己資本を修正自己資本に読み替えて算定された修正自己資本利益率及び株主資本コストの数値が明示され、かつ修正自己資本当期純利益率が株主資本コストを上回る経営計画をいう。

3 当社は、当経営計画を当事業年度の第2四半期決算発表日までに東京証券取引所の運営する適時開示情報伝達システムを通じて公表する。

### 【第3号議案に対する取締役会の意見】

当社取締役会としては、第3号議案に反対いたします。

#### 反対の理由

当社は、東証の「資本コストと株価を意識した経営」の要請に則り、持続的な成長と中長期的な企業価値向上とともにPBR 1倍以上を意識した長期経営計画を、昨年5月に策定し、その実現に向けた経営に真摯に取り組んでおります。

具体的には、計画最終年度の2033年3月期にROA5.0%以上、ROE8.0%以上とすることを目標とし、そのために従来の不動産賃貸事業に資産回転型事業、エクイティ出資、海外事業などの新規事業を加えることでROAを向上させ、結果としてROEの改善・向上に繋げる計画としています。当社は、この長期経営計画に掲げる施策を着実に遂行し、PBR 1倍以上を確保した上で、さらなるPBRの改善を目指してまいります。長期経営計画の1年目となる2024年3月期は、概ね計画通り順調に進捗しており、現時点で本計画を見直す必要性はないと考えております。当社は、これまでも着実に企業価値を向上させてまいりました。今後も刻々と変わる情勢を踏まえつつ、持続的な成長と中長期的な企業価値向上に引き続き機動的に取り組んでまいります。

そもそも、定款は会社を運営するうえでの基本的な方針を定めるものであり、個別具体的な業務執行に関する事項を定款に規定することはその趣旨に反しており、馴染まないものと考えます。定款はその変更には株主総会における特別決議といった厳格な手続きを要するものであり、今後の当社の機動的かつ柔軟な対応をかえって難しくしてしまうおそれもあることから、本議案のような規定を定款に定めることは適切ではないと考えます。

以上より、当社取締役会としては本議案に反対いたします。

## 取締役に対する株価条件型譲渡制限付株式付与のための報酬決定の件

(概要) 修正PBR1倍に到達するまではゼロ円、修正PBRが1倍を超えれば最大で年間3億円又は10万株の報酬を付与する報酬制度の導入を提案します。

## 1. 提案の理由

本議案は修正PBRが1倍以上となった場合にこれと連動した株式報酬を取締役に付与することを目的とした議案である。

当社の経営陣は、社外取締役を含めて、株主価値について誤った認識を持っていることが懸念される。すなわち、当社は本TOBへの反対意見の中で「EPS、BPS及び修正BPS（中略）、これらの指標がいずれも順調に上昇し続けていることは、（中略）着実に株主価値を向上させてきたことの証左である」という趣旨の説明を行っているが、EPS、BPS及び修正BPSの上昇は株価の上昇をもたらして、初めて株主価値を向上させたといえ、これらは株主価値向上に貢献し得るが、「証左」ではない。一方で、特に株価が修正BPSを下回っている事実は、前号議案の提案理由に記載のとおり、当社経営陣が株主価値を毀損していることの証左である。

当社経営陣の報酬が真の株主価値と紐づいていないことから、このような誤解を生み、そして、誤解に基づいて株主価値を毀損し続ける経営を行っている。

そこで、修正PBR1倍を大きく下回る株価に基づく現行の株価連動報酬は廃止し、当社経営陣に真に株主価値を意識した経営を行ってもらうため、修正PBRを1倍以上にしなければ評価されない報酬制度を提案する。

## 2. 提案の内容

当社の取締役（以下「対象取締役」という。）に対して、当社の株価が一株当たり修正純資産額（以下「修正BPS」という。）を下回る現状に対する株主との問題意識の共有を進めることを目的として、新たに「株価条件型譲渡制限付株式」の付与のための報酬等を支給する（以下「本制度」という。）。なお、修正BPSは、当社の2020年11月19日付「意見表明報告書の訂正報告書」6頁において定義された一株当たり修正純資産額の計算方法に従い算定する。

本議案に基づき、対象取締役に対して「株価条件型譲渡制限付株式」の付与のために支給する報酬等は金銭報酬債権とし、その総額は、上記の目的を踏まえ相当と考えられる金額として、2020年6月16日開催の第97回定時株主総会において決議された取締役の金銭報酬の年額220百万円以内及び譲渡制限付株式報酬の年額50百万円以内の限度額とは別枠にて、年額300百万円（ただし、後記(3)に定める組織再編等が発生した場合は、年額300百万円を総額

で600百万円に読み替える。) 以内とする。

各対象取締役への具体的な支給時期及び配分については、指名・報酬委員会の諮問を経て取締役会において決定する。

また、対象取締役は、当社の取締役会決議に基づき、本議案により支給される金銭報酬債権の全部を現物出資財産として給付し、当社の普通株式について発行又は処分を受けるものとし、これにより発行又は処分される当社の普通株式の総数は、年間100,000株（ただし、後記（3）に定める組織再編等が発生した場合は、年間100,000株を合計200,000株に読み替える。なお、本議案によって取締役に付与される株式の総数は、最大でも発行済株式総数の0.5%未満である。）以内（ただし、本株主提案がなされた日以降、当社の普通株式の株式分割（当社の普通株式の無償割当てを含む。）又は株式併合が行われた場合その他本制度に基づき発行又は処分される当社の普通株式の総数の調整が必要な事由が生じた場合には、当該総数を、合理的な範囲で調整する。）とする。

なお、その1株当たりの払込金額は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の普通株式の終値（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）を基礎として当該普通株式を引き受ける対象取締役に特に有利な金額とされない範囲において、当社の取締役会において決定する。

#### 「株価条件型譲渡制限付株式」の概要

「株価条件型譲渡制限付株式」は、対象取締役に対して、2025年3月31日で終了する事業年度及び2026年3月31日で終了する事業年度までの2事業年度（以下「株価評価期間」という。）における、後記（1）に定める株価指標に係る目標（以下「株価目標」という。）の達成度に応じて、株価評価期間の終了後に、「株価条件型譲渡制限付株式」を付与するために、金銭報酬債権を支給し、当該金銭報酬債権の全部を現物出資財産として給付させることで、対象取締役に、当社が発行又は処分する当社の普通株式である。対象取締役は当社の取締役会が予め定める地位を退任した直後の時点までの間、「株価条件型譲渡制限付株式」について譲渡、担保権の設定その他の処分をしてはならない。対象取締役に対して支給する金銭報酬債権の額の算定方法や、対象取締役に対する当社の普通株式の割当条件等は、以下のとおりである。

なお、当該金銭報酬債権の支給及び当社普通株式の割当ては、上記の現物出資に同意していることに加え指名・報酬委員会の諮問を経て取締役会において決定する、無償取得事由等の定め及びその他の事項を含む契約を締結することを条件とする。

## (1) 金銭報酬債権の額の算定方法

対象取締役に対して支給する「株価条件型譲渡制限付株式」を付与するための金銭報酬債権の額は、対象取締役に対して最終的に割り当てる当社の普通株式の数（以下「最終割当株式数」という。）に株価評価期間終了後に開催される当該割当てのための株式の発行又は処分を決定する取締役会の決議日の前営業日の東京証券取引所における当社の普通株式の終値を基礎として対象取締役に特に有利にならない価額を乗じることにより算定される。最終割当株式数は、予め取締役会において役位毎に定めた株式数に、以下のとおり算定される株価目標の達成度に応じた割合を乗じて算定した数とする。

- ① 当社の株価修正BPS条件倍率(注) が1倍以下の場合：零
- ② 当社の株価修正BPS条件倍率が1倍を超え1.25倍以下の場合：  
(当社の株価修正BPS条件倍率－1) X 4
- ③ 当社の株価修正BPS条件倍率が1.25倍を超えた場合：1

(注)「株価修正BPS条件倍率」とは、株価評価期間の当社の株価修正BPS条件倍率で、以下の式で算出する数値とする。

A：株価評価期間の最終事業年度の末日（同日を含む。）の直前3カ月の各日の東京証券取引所における当社の普通株式の終値から算出した株価の平均値(ただし、後記(3)に定める組織再編等が発生した場合は、平均値によらず、当該組織再編等によって当社株主が得る対価相当額を用いる。)

B：株価評価期間の最初又は最終の事業年度の通期決算における当社の修正BPSのいずれか大きい方

$$\text{株価修正BPS条件倍率} = A \div B$$

## (2) 対象取締役に対する当社の普通株式の割当条件

当社は、対象取締役が次の各号のいずれの要件をも満たした場合又は当社の取締役会が本制度の趣旨を達成するために必要と認めた場合に、株価評価期間終了後、対象取締役に対して最終割当株式数の当社の普通株式を割り当てる。

- 一. 対象取締役が、株価評価期間中、6カ月以上継続して当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の地位にあったこと
- 二. 当社の取締役会で定める一定の非違行為がなかったこと

なお、当社は、株価評価期間中に対象取締役が任期満了、死亡その他の正当な理由により対象取締役の地位を退任した場合には、退任した者（死亡による退任の場合にはその承継者）に割り当てる当社の普通株式の数を、在任期間等を踏まえて合理的に調整する。

### (3) 組織再編等における取扱い

上記にかかわらず、当社は、株価評価期間中に、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事項が当社の株主総会（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、当社の取締役会）で承認された場合には、当社の取締役会の決議により、合理的に調整した数の当社の普通株式を、当該組織再編等の効力発生日に先立ち、対象取締役に対して割り当てる。

### **【第4号議案に対する取締役会の意見】**

**当社取締役会としては、第4号議案に反対いたします。**

#### **反対の理由**

**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。**

当社は、2021年3月期より社外取締役を除いた取締役に対し、譲渡制限付株式報酬を役員報酬の一部としてすでに導入しております。当社経営陣が株主と同じ目線で、企業価値向上を意識した経営を行うための報酬体系としており、株価に連動した報酬制度として十分に機能していると考えております。

また当社は、取締役の報酬に関する客観性・透明性を確保するために、報酬の決定方針及び個人別の報酬支給額については、独立社外取締役が委員の過半数を占め、うち1名を委員長とする指名・報酬委員会での審議を経て、取締役会にて決議しています。

今後も他社事例、外部専門家の意見、指名・報酬委員会の意見等を踏まえ、企業価値の持続的な向上に繋がる報酬制度となるよう、継続的に改善に努めてまいりたいと考えております。

以上より、当社取締役会としては本提案に反対いたします。

以上

# 事業報告

(2023年4月1日から  
2024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、アフターコロナへの移行に伴うインバウンド需要の増加等、社会経済活動の正常化に伴い、緩やかな回復基調にあるものの、ロシア・ウクライナ情勢の長期化、中東情勢の緊迫化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、働き方改革の進展によるリモートワークは一部で定着化しつつあるものの、企業収益の改善や入社回帰の動きを追い風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、当社においては営業活動に注力した結果、当期末時点の空室率は1.87%に留まり、引き続き高い稼働率を維持しております。加えて、当社は首都圏でのアセット強化の一環として、2023年6月に東京都台東区浅草で商業ビルを取得する等、次なる成長に向けた新規投資に積極的に取り組むと共に、既存ビルにおいては、自然災害への予防保全や省エネ化推進を図ることで資産価値向上に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等により、売上高は19,310百万円と前期比431百万円（2.3%）の増収となりました。売上原価においては租税公課や修繕費等の費用増加により、売上総利益は6,883百万円と前期比201百万円（2.8%）の減益となり、つれて営業利益は5,083百万円と前期比292百万円（5.4%）の減益、経常利益は4,842百万円と前期比198百万円（3.9%）の減益となりました。

また、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減少等により、3,793百万円と前期比392百万円（9.4%）の減益となりました。

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

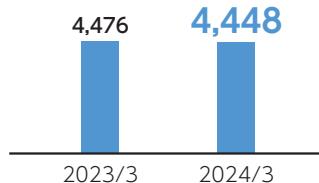
### 当期の連結業績

当期の売上高は一部テナント退居による賃料減少等により、前年同期比27百万円減収の4,448百万円となりました。働き方改革の進展によるオフィスの在り方の見直しと大規模物件の竣工による新規供給が相まって、オフィスの空室率の上昇が懸念されていますが、2024年3月末時点の当社オフィスビルの空室率は3.35%と、市場平均よりは高い稼働率を維持しております。

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

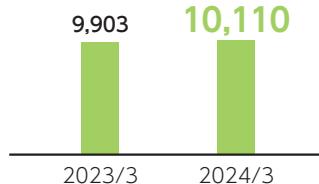
### 当期の連結業績

OBPビル等の機器室の稼働率向上により、賃料収入、電気代収入が増収となった結果、当期の売上高は前期比206百万円増収の10,110百万円となりました。

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



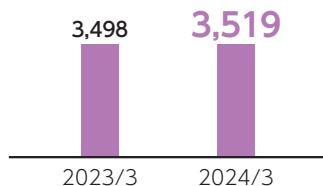
西心斎橋ビル



新町第1ビル

## ウインズビル

売上高 (百万円)

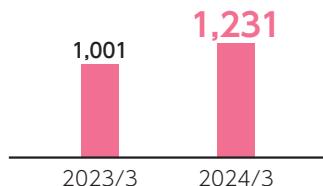


ウインズ梅田B館ビル

ウインズビルは日本中央競馬会(JRA)が主催するレースの投票券を場外で発売する施設で、当社は京都・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。

## 商業施設・物流倉庫等

売上高 (百万円)

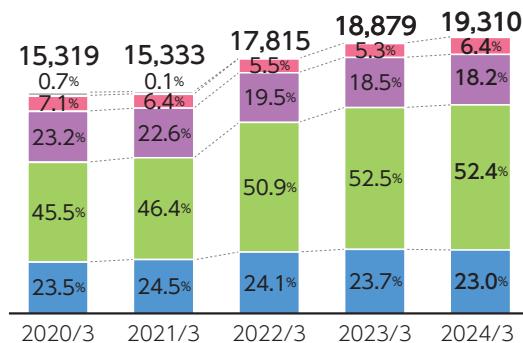


浅草駅前ビル

当社は首都圏・関西圏を中心に7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、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おります。

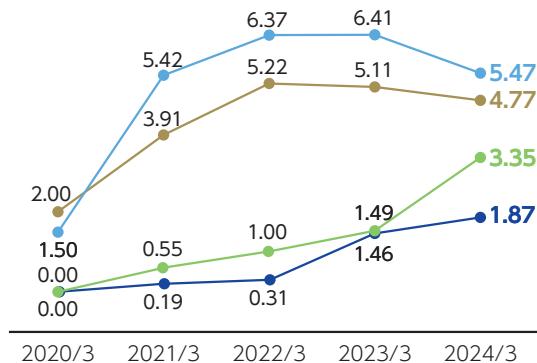
## 売上高の推移 (百万円)

■ 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

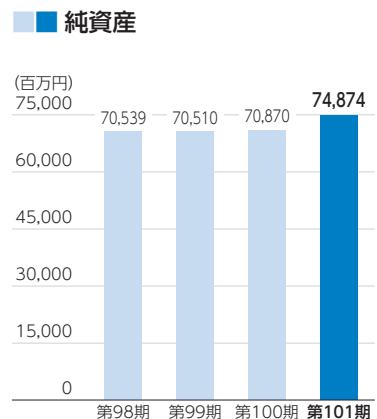
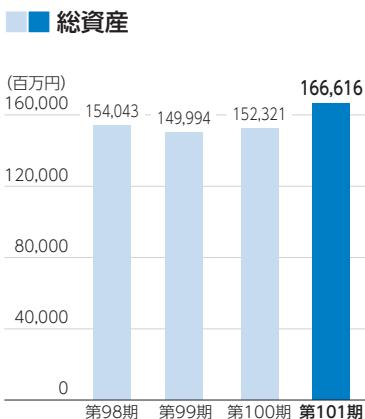
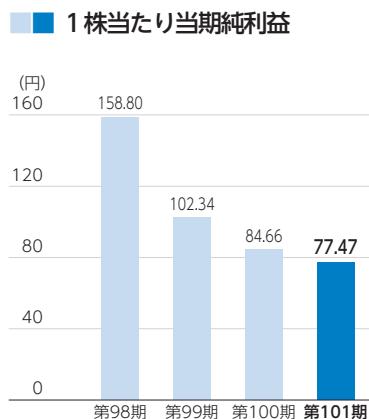
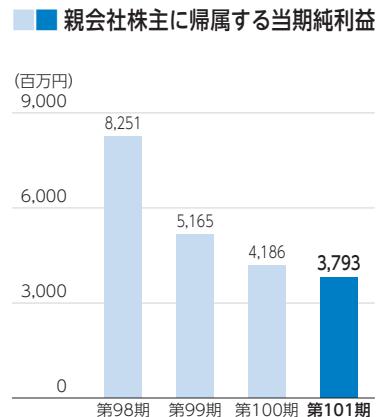
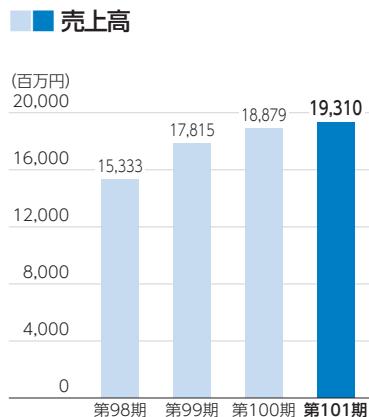


## 空室率の推移 (%)

● 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12,243百万円で、その主なものは浅草駅前ビルの購入及び既存ビル更新工事、並びに匿名組合出資等4,919百万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、企業収益の改善を背景に設備投資が底堅く推移すること、インバウンド需要の増加が続くことなどにより、景気は緩やかな回復基調の継続が期待されるものの、物価高の影響により家計の節約志向が強まることで個人消費の低迷が続くリスクに加え、海外経済減速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、短期的には景気の持ち直し等を背景にオフィス需要は回復する見込である一方、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組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、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

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 | フェーズ1<br>2024/3 ~ 2028/3 | フェーズ2<br>2029/3 ~ 2033/3 |
|--------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| 事業利益<br>営業利益+投資事業組合運用損益等 | 51億円   | 70億円                     | 140億円                    |
| 償却前事業利益<br>事業利益+減価償却費    | 91億円   | 110億円                    | 180億円                    |
| 自己資本比率                   | 44.9%  | 30%以上                    |                          |
| Net有利子負債/EBITDA倍率        | 7.4倍   | 10倍程度                    |                          |
| ROA<br>事業利益/総資産          | 3.2%   | 4.0%以上                   | 5.0%以上                   |
| ROE<br>当期純利益/自己資本        | 5.2%   | 6.0%以上                   | 8.0%以上                   |

| 投資計画   |            | 2024/3 | フェーズ1<br>2024/3 ~ 2028/3 | フェーズ2<br>2029/3 ~ 2033/3 | 合計      |
|--------|------------|--------|--------------------------|--------------------------|---------|
| 不動産投資  | 収益物件の取得    | 55億円   | 500億円                    | 1,300億円                  | 1,800億円 |
|        | エクイティ投資    | 47億円   | 80億円                     | 80億円                     | 160億円   |
|        | 海外投資       | 1億円    | 50億円                     | 200億円                    | 250億円   |
|        | 既存物件の建替え   | -      | 40億円                     | 50億円                     | 90億円    |
| 更新修繕投資 | 既存物件の大規模修繕 | 25億円   | 100億円                    | 100億円                    | 200億円   |
|        | 計          | 130億円  | 770億円                    | 1,730億円                  | 2,500億円 |
| 投資回収   | 収益物件の売却    | -      | -                        | 800億円                    | 800億円   |
|        | ネット投資額     | -      | 770億円                    | 930億円                    | 1,700億円 |

## 新規投資

|         |   |
|---------|---|
| 不動産賃貸事業 | 浅草駅前にて商業ビルを取得<br>国内外の観光客でにぎわう浅草駅前に立地<br>●改修工事等によるバリューアップを通じた資産回転型事業<br>●安定した賃料収入による不動産賃貸事業<br>→どちらの事業でも活かせる物件 |
| 資産回転型事業 |   |
| エクイティ投資 | 東京都心のオフィスビル、兵庫県の老健施設にエクイティ投資を実施   |
| 海外投資    | ●今後も経済成長が見込まれ、不動産マーケットでの法的な透明性が確保されている米国を最初の投資先に選定<br>●ファンドへの投資を通じて、現地の情報やノウハウを吸収                             |

## サステナビリティ

| 環境投資  | 人材投資   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・GHG排出量の長期削減目標（2051/3期までにScope1,2,3ネットゼロ）を策定</li> <li>・オフィスビル7棟と一部データセンタービルで、再生可能エネルギーの利用開始</li> <li>・グリーンビル認証を新たに2棟で取得</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・人員拡大と生産性向上のため大阪本社オフィスを拡張</li> <li>・経験者・新卒採用を強化</li> <li>・従業員のスキルアップのため職務・階層別研修を大幅拡充</li> </ul> |

## 株主還元

|      | 2024/3 | 長期経営計画 |
|------|--------|--------|
| 配当性向 | 47.8%  | 45%程度  |

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

## (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おります。また、企業活動を通じた社会課題解決への取り組みが、社会の持続的な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認識しております。

### ■ 長期GHG排出量削減目標（2051/3期までにScope1,2,3のGHG排出量ネットゼロ）の策定

当社は、これまで2031/3期までにScope1+2のGHG（温室効果ガス）排出量を2020/3期比で46%削減するという目標を掲げ、SBT認定も取得し、GHG排出量の削減に取り組んでまいりました。このたび、より長期的な視点で事業の脱炭素化を推進するべく、2051/3期までにScope1,2,3のGHG排出量ネットゼロを長期目標として掲げることといたしました。

### ■ 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おります。

#### グリーンビル認証取得面積率の推移



#### 2024/3期 主な新規認証取得物件

##### CASBEE不動産評価認証 Sランク

- ・ 藤沢商業施設
- ・ ウインズ梅田B館



ウインズ梅田B館

### ■ 再生可能エネルギーの利用

照明や空調といった各種設備の省エネ化に加え、2024/3期より、当社の保有するオフィスビル7棟（大阪4棟、東京3棟）、データセンタービルの一部では、テナントさまのご協力のもと、Scope2,3にあたる電力を再生可能エネルギー由来の電力に切り替えております。今後もテナントさまと共に、再生可能エネルギーの利用推進を通じ、GHG排出量削減に取り組んでまいります。

## (5) 財産及び損益の状況の推移

(単位：百万円)

| 区 分             | 第98期<br>(2021年3月期) | 第99期<br>(2022年3月期) | 第100期<br>(2023年3月期) | 第101期(当期)<br>(2024年3月期) |
|-----------------|--------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|
| 売上高             | 15,333             | 17,815             | 18,879              | 19,310                  |
| 経常利益            | 5,081              | 4,879              | 5,040               | 4,842                   |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 8,251              | 5,165              | 4,186               | 3,793                   |
| 1株当たり当期純利益      | 円 銭<br>158 80      | 円 銭<br>102 34      | 円 銭<br>84 66        | 円 銭<br>77 47            |
| 総資産             | 154,043            | 149,994            | 152,321             | 166,616                 |
| 純資産             | 70,539             | 70,510             | 70,870              | 74,874                  |
| 償却前事業利益         | 7,565              | 8,855              | 9,194               | 9,128                   |

- (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「4.(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、12,449百万円であり、上記の連結純資産額に対する割合は、16.6%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    |
|---------------|-----------|----------|-----------|
| 京阪神建築サービス株式会社 | 百万円<br>86 | %<br>100 | 建物の総合管理業務 |

(注) 連結の範囲に含まれる会社は、上記の1社であります。なお、同社は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 (2024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 |
|---------|-------------|---------|-------------|
| 60名     | 7名増         | 48.9歳   | 9.3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   |
|--------------|-------|
| 株式会社三井住友銀行   | 9,097 |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 2,364 |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 1,922 |
| 株式会社三十三銀行    | 1,566 |
| 株式会社百十四銀行    | 1,336 |

百万円

## 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 49,211,498株 (自己株283,234株を含む。)
- (3) 株主数 5,838名
- (4) 大株主(上位10名)

| 株主名   | 持株数   | 持株比率 |
|---|-------|------|
| 銀泉株式会社  | 6,440 | 13.2 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)   | 4,382 | 9.0  |
| INTERTRUST TRUSTEES(CAYMAN) LIMITED SOLELY IN ITS CAPACITY AS TRUSTEE OF JAPAN-UP | 2,285 | 4.7  |
| 株式会社三井住友銀行  | 2,133 | 4.4  |
| 株式会社きんでん  | 1,393 | 2.8  |
| 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)  | 1,222 | 2.5  |
| 株式会社百十四銀行   | 891   | 1.8  |
| SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT  | 888   | 1.8  |

千株

%

(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) | 39,600株 | 3名   |

### 3. 会社の新株予約権等に関する事項

#### (1) 当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権等の状況

##### ① 新株予約権の概要

| 発行回次<br>(付与決議日)          | 新株予約権の数             | 目的となる株式の<br>種類及び数 | 行使期間                       | 発行価額             |
|--------------------------|---------------------|-------------------|----------------------------|------------------|
| 第1回新株予約権<br>(2016年6月21日) | 284個<br>(1個当たり100株) | 普通株式 28,400 株     | 2016年7月7日から<br>2036年7月6日まで | 1個当たり<br>46,500円 |
| 第2回新株予約権<br>(2017年6月20日) | 230個<br>(1個当たり100株) | 普通株式 23,000 株     | 2017年7月6日から<br>2037年7月5日まで | 1個当たり<br>65,000円 |
| 第3回新株予約権<br>(2018年6月19日) | 155個<br>(1個当たり100株) | 普通株式 15,500 株     | 2018年7月5日から<br>2038年7月4日まで | 1個当たり<br>78,700円 |
| 第4回新株予約権<br>(2019年6月18日) | 159個<br>(1個当たり100株) | 普通株式 15,900 株     | 2019年7月4日から<br>2039年7月3日まで | 1個当たり<br>95,000円 |

- (注) 1. 上記新株予約権の1株当たり行使価格は、1円であります。  
 2. 上記新株予約権の行使は、当社の取締役、監査役及び執行役員いずれの地位をも退任した日の翌日から10日間に限られます。  
 3. 社外取締役及び社外監査役は保有しておりません。

##### ② 当社役員の保有状況

| 区分                | 発行回次     | 新株予約権の数 | 目的である株式の数 | 保有者数 |
|-------------------|----------|---------|-----------|------|
| 取締役<br>(社外取締役を除く) | 第1回新株予約権 | 229個    | 22,900 株  | 1 名  |
|                   | 第2回新株予約権 | 185個    | 18,500 株  | 1 名  |
|                   | 第3回新株予約権 | 125個    | 12,500 株  | 1 名  |
|                   | 第4回新株予約権 | 120個    | 12,000 株  | 1 名  |
| 監査役<br>(社外監査役を除く) | 第1回新株予約権 | 55個     | 5,500 株   | 1 名  |
|                   | 第2回新株予約権 | 45個     | 4,500 株   | 1 名  |
|                   | 第3回新株予約権 | 30個     | 3,000 株   | 1 名  |
|                   | 第4回新株予約権 | 39個     | 3,900 株   | 1 名  |

- (注) 当社監査役が保有している新株予約権のうち、第1回～第3回新株予約権は、当社取締役在任中に付与されたものであります。

#### (2) 当事業年度中に当社従業員等に交付した新株予約権等の状況

該当事項はありません。

## 4. 会社役員に関する事項

### (1) 取締役及び監査役の氏名等 (2024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 役    | 伊 勢 村 誠 介 | 建築技術部長  |
| 取締役 役    | 吉 田 享 司   | 公認会計士   |
| 取締役 役    | 野 村 雅 男   | 小野薬品工業株式会社 社外取締役                                    |
| 取締役 役    | 辻 卓 史     | 松本油脂製薬株式会社 社外取締役                                    |
| 取締役 役    | 竹 田 千 穂   | 弁護士<br>株式会社ニチダイ 社外取締役(監査等委員)<br>ダイハツディーゼル株式会社 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 吉田享司氏、野村雅男氏、辻 卓史氏及び竹田千穂氏は、社外取締役であります。
2. 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。
3. 取締役 吉田享司氏、野村雅男氏、辻 卓史氏及び竹田千穂氏、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。
4. 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。
5. 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。
6. 当社では、取締役会の監督機能の強化及び業務執行の効率化のため執行役員制度を導入しております。執行役員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               |
| 執行役員   | 伊 勢 村 誠 介 | 建 築 技 術 部 長           |
| 執行役員   | 田 淵 稔 規   | 財 務 経 理 部 長           |
| 執行役員   | 松 本 孝 雄   | 営 業 部 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   | 東京支社長 兼 新規投資推進部長      |

(注)2024年4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                 |
|-------------|-----------|---------------------|
| 上 席 執 行 役 員 | 田 淵 稔 規   | 管 理 統 括 補 佐         |
| 執 行 役 員     | 伊 勢 村 誠 介 | 建 築 技 術 部 担 当       |
| 執 行 役 員     | 松 本 孝 雄   | 営 業 部 長 兼 東 京 支 社 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         |

## (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、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101期（2024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。第101期（2024年3月期）を開始年度とする長期経営計画において、投資手法の多様化を事業戦略の一環としていること、ESGを意識したサステナビリティ戦略の推進を重要な施策としていることから、2024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組」の達成度を業績連動報酬の算定に用いる指標といたしました。当社の持続的な企業価値向上とポートフォリオの拡充による企業規模の拡大・新たな収益モデルの創出の進捗を図る指標として、両者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て上位の役位ほど業績連動報酬の比率が高まる構成とし、指名・報酬委員会において検討を行います。取締役会は指名・報酬委員会の答申内容を尊重し、当該答申で示された種類別の報酬割合の範囲内で取締役の個人別の報酬等の内容を決定することといたします。なお、報酬の種類ごとの比率の目安は、業績評価指標の達成度が100%の場合、代表取締役への支給割合が基本報酬60%、賞与20%、譲渡制限付株式報酬20%となるよう設定いたします。

(ニ) 個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

個人別の報酬額については代表取締役が報酬案を作成し、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<br>(うち社外取締役) | 7名<br>( 4名) | 123,870千円<br>(33,600千円) | 15,764千円<br>(—) | 43,729千円<br>(—) | 183,363千円<br>(33,600千円) |
| 監 査 役<br>(うち社外監査役) | 3名<br>( 2名) | 40,800千円<br>(15,600千円)  | —<br>(—)        | —<br>(—)        | 40,800千円<br>(15,600千円)  |

- (注) 1. 上記のほか、使用人兼務取締役に對して使用人給与18,607千円支給しております。
2. 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。)に對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「4.(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。
3. 非金銭報酬等として、取締役(社外取締役を除く。)に對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「4.(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。
4. 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<br>社外取締役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 | 辻 卓 史   | 当事業年度開催の取締役会11回のうち9回に出席し、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 | 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。       |
| 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。  |

## 5. 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        | 18,000千円 |
| 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 | 21,000千円 |

- (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。

## 6. 業務の適正を確保するための体制

### (1) 取締役会における決議の内容の概要

当社は、会社法第362条第5項に基づき、内部統制システムの整備に必要とされる各条項に関する方針を「会社法に基づく内部統制システム整備に関する基本方針」として、以下のとおり定めております。代表取締役及び取締役は、この方針に従い当社及び当社子会社から成る企業集団（以下、「当企業集団」という。）の適正で効率的な業務執行のための体制を整備し、経営環境の変化に対応するため、この基本方針を毎年見直し、必要に応じて取締役会に付議し、その改善、充実を図ります。

#### ① 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

- (イ) 取締役は、当企業集団のコンプライアンスの確立を経営の重要課題の一つと位置付け、法令等の社会規範及び定款等の社内規範を遵守するため、「コンプライアンス規程」に基づき、当企業集団の経営理念を尊重し「企業行動指針」及び「企業行動基準」に従って行動する。また管理部門担当執行役員は、コンプライアンス違反行為等の報告・相談を受け付けるため設置した「社内報告相談制度」の運用状況を監督し、その結果を定期的に社長に報告する。
  - (ロ) 取締役は、コンプライアンス経営の徹底を図るため、「コンプライアンス委員会」を活用し、コンプライアンス施策の当企業集団における実施状況の把握、取締役・執行役員及び使用人の教育研修等を行い、委員会の活動内容を定期的に社長に、必要に応じて経営会議ないし取締役会に報告する。
  - (ハ) 取締役は、社会の秩序や安全、企業の健全な活動に脅威を与える反社会的勢力に対する方針を「企業行動指針」及び「企業行動基準」に示すと共に当企業集団の体制を整備し、警察等外部機関と連携してこれらの勢力に対しては毅然たる態度で臨み、関係排除に取り組むものとする。
- (二) なお監査室長は、当企業集団のコンプライアンスの状況について適宜監査を実施し、その結果を社長及びコンプライアンス委員会に、必要に応じて取締役会に報告する。

#### ② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- (イ) 取締役は、それぞれの職務の執行に係る情報を「文書管理規程」、「情報システム管理規程」等の社内規程に基づき、書面文書または電子文書に記録し、適切に保存し管理する。
- (ロ) 管理部門担当執行役員は、「文書管理規程」、「情報システム管理規程」等の情報の保存、管理に関する規程を必要に応じて適宜見直し、改善を図るほか、重要な情報の保存状況を検索可能とし、必要に応じて閲覧可能とする体制を整備する。
- (ハ) なお監査室長は、重要な情報の保存及び管理の状況について適宜監査を実施する。

- ③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- (イ) 各部室長は、「リスク管理規程」に基づき担当部署の業務に付随するリスクの管理を行う。
  - (ロ) 取締役は、各リスクを統合し全体的な管理を行うため、「リスク管理委員会」を活用し、
    - ① リスクの特定、評価の総合管理
    - ② リスク管理方針、管理計画の策定及び見直し
    - ③ リスク管理状況の取りまとめ等の所管事項を定期的に社長に、必要に応じて経営会議ないし取締役会に報告する。
  - (ハ) 「事業継続計画」を整備し、緊急事態が発生した時に会社がとるべき対応について周知徹底を図る。
  - (ニ) なお監査室長は、各部室の日常的なリスク管理状況について、適宜監査を実施し、監査結果を社長及びリスク管理委員会に報告する。
- ④ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- (イ) 当社は、取締役会を原則月1回開催し、取締役会は「取締役会規則」に従い、経営に関する重要事項の決定、取締役の職務執行状況の監督等を行う。
  - (ロ) 取締役は、取締役会が決定した基本方針に基づき、経営会議において業務の執行ならびに計画に関する報告及び審議を行い、職務の執行の効率化を図る。
  - (ハ) 取締役は、「組織規程」、「業務分掌規程」、「職務権限規程」等に従って、職務の執行に必要な決定を行う。これらの規程は、法令の改廃・職務の執行の効率化推進等の必要に応じて適宜見直す。
  - (ニ) 重要な職務の執行については、「稟議規程」に基づき、事前に権限者の決裁を受ける。
  - (ホ) 取締役会において、執行役員を選任し、効率的な職務の執行を行う。
- ⑤ 使用人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
- (イ) 取締役は、使用人が常にコンプライアンス意識をもって業務に取り組むよう、「コンプライアンス規程」、「企業行動指針」及び「企業行動基準」を定め、具体的に遵守すべき事項を明示する。
  - (ロ) 取締役は、コンプライアンス経営に基づく社内の体制や健全な社風を維持し向上させるため、コンプライアンス委員会の活動を継続して機能させる。またコンプライアンス委員会の活動状況を把握するため所管事項について定期的に社長に、必要に応じて経営会議ないし取締役会に報告する。さらに、社内におけるコンプライアンス違反行為等の報告・相談を受付けるため設置した「社内報告相談制度」を適切に運用する。
  - (ハ) なお監査室長は、「内部監査規程」に基づき、会計監査、業務監査、特別監査を実施し、使用人の業務の執行状況を社長に報告する。

- ⑥ 当企業集団における業務の適正を確保するための体制
- (イ) 取締役及び関係部門は、「関係会社管理規程」に従い、子会社との「経営指導協定書」、「業務委託契約書」等に基づき、子会社の指導管理を行い、企業集団としての業務の適正確保と効率性の向上を推進する。
  - (ロ) 取締役及び関係部門は、子会社の取締役、使用人等の職務の執行に係る事項を把握するため当企業集団において開催される会議等で子会社から報告を求めるほか、子会社の取締役会議事録、計算書類及び稟議書等の閲覧を行い、子会社の職務の執行が法令及び定款に適合することを確認し、当企業集団の業務の適正確保と効率性の向上を推進する。
  - (ハ) 取締役は、「リスク管理規程」を当企業集団各社にも適用し、またリスク管理の状況を「リスク管理委員会」を活用し適切に把握し対応する体制を整備する。
  - (ニ) 当企業集団に属する会社間の取引は、法令・会計原則その他の社会規範に照らし適切に処理する。
  - (ホ) 監査役及び監査室長は、当企業集団各社の監査ないし内部監査を実施し、職務の執行が法令及び定款に適合していることを確認し、当企業集団の業務全般にわたる内部統制の有効性と妥当性を確保する。また、監査の年次計画、実施状況及びその結果を、必要に応じて取締役会に報告する。
- ⑦ 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項
- (イ) 監査役の職務を補助する組織を人事総務部とし、必要に応じて人事総務部員が補助する。
  - (ロ) 監査役の職務を補助すべき専任の使用人を置く時は、監査役の意見を尊重して決定する。
- ⑧ 監査役の職務を補助すべき使用人の取締役からの独立性に関する事項
- (イ) 監査役の職務を補助すべき専任の使用人の人事考課は、常勤監査役が行い、任免、異動については監査役会の意見を尊重する。
  - (ロ) 監査役の職務を補助する使用人に対する指示の実効性を確保するため、監査役が当該使用人を取締役から独立させて業務を行うよう指示することが出来る体制とする。

- ⑨ 当企業集団の取締役、執行役員、監査役及び使用人またはこれらの者から報告を受けた者が当社の監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制
- (イ) 当企業集団の取締役は、以下の事項について、監査役に対して報告を行う。
- ① 会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事項
  - ② 内部監査及びリスク管理に関する重要な事項
  - ③ コンプライアンス違反に関する重要な事項
  - ④ その他①～③に準じる事項
- (ロ) 当企業集団の取締役、執行役員、監査役及び使用人またはこれらの者から報告を受けた者は、監査役会の定めるところに従い、各監査役の要請に応じて、必要な報告及び情報提供を行う。
- (ハ) 取締役は、監査役へ報告を行った当企業集団の取締役、執行役員、監査役及び使用人またはこれらから報告を受け監査役に報告した者が、当該報告を行ったことを理由として不利な取扱いを受けないよう体制を整備し、その旨を当企業集団全体に周知する。
- ⑩ その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- (イ) 監査役会は、代表取締役、会計監査人、監査室長との間に、それぞれ定期的に意見・情報を交換する機会を設ける。
- (ロ) 監査役は、監査の実効性を確保するため、監査役会が定めた業務の分担に従い、取締役会、経営会議、役員部長会その他の重要な会議に出席するほか、取締役会議事録、稟議書その他重要な書類を閲覧し、必要に応じて取締役、執行役員及び使用人に説明を求める。
- (ハ) 監査役会は、独自の意見形成及び監査の実施にあたり必要と認めるときは、法律事務所、会計監査人等を活用する。
- (ニ) 監査役の職務を執行する上で必要な費用の請求等があった場合は、速やかに当該費用または債務を支払うものとする。

## (2) 当事業年度における運用状況の概要

当社では、上記のとおり業務の適正を確保するための体制を整備しておりますが、当事業年度における当該体制の運用状況の概要は以下のとおりであります。

### ① 重要な会議の開催状況

当社の取締役会は11回開催され、社外取締役4名を含む取締役7名で構成し、監査役3名（うち社外監査役2名）も出席した上で開催し、全会とも取締役の適正な職務執行の確保に努めました。その他、監査役会は12回、経営会議は11回、リスク管理委員会は5回、コンプライアンス委員会は4回開催いたしました。

### ② 監査役職務の執行について

監査役は、当企業集団の監査方針を含む監査計画を策定し、取締役会等重要な会議への出席、稟議書等重要な文書の閲覧、取締役及び使用人との対話、並びに監査役会における監査役間の情報交換等に基づき会社の状況を把握し、また会計監査人・監査室との連携の強化を図り、取締役及び使用人の職務の執行状況を監査いたしました。

常勤監査役は、子会社監査役を兼務し、子会社の取締役会への出席、稟議書等重要な文書の閲覧並びに子会社の取締役及び使用人からの報告の聴取等の方法により、子会社の取締役及び使用人の職務の執行状況を監査いたしました。

### ③ 内部監査の実施について

監査室は、内部監査計画に基づき、当社の各部門及び子会社の業務の監査、並びに内部統制監査を実施いたしました。

---

(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

(2024年3月31日現在)

(単位：千円)

| 科 目             | 金 額                | 科 目                      | 金 額                |
|-----------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| <b>資 産 の 部</b>  |                    | <b>負 債 の 部</b>           |                    |
| <b>流 動 資 産</b>  | <b>9,385,252</b>   | <b>流 動 負 債</b>           | <b>8,731,081</b>   |
| 現金及び預金          | 8,668,714          | 短期借入金                    | 4,676,616          |
| 売掛金             | 486,123            | 未払法人税等                   | 940,767            |
| その他の            | 230,414            | 賞与引当金                    | 49,425             |
| <b>固 定 資 産</b>  | <b>157,230,845</b> | その他の                     | 3,064,272          |
| <b>有形固定資産</b>   | <b>137,152,167</b> | <b>固 定 負 債</b>           | <b>83,010,447</b>  |
| 建物及び構築物         | 56,970,145         | 社 債                      | 50,000,000         |
| 土地              | 52,660,042         | 長期借入金                    | 20,853,372         |
| 信託建物            | 1,987,829          | 長期預り敷金保証金                | 8,451,019          |
| 信託土地            | 25,235,263         | 繰延税金負債                   | 1,975,605          |
| 建設仮勘定           | 17,640             | 再評価に係る繰延税金負債             | 1,214,541          |
| その他の            | 281,246            | 退職給付に係る負債                | 71,550             |
| <b>無形固定資産</b>   | <b>107,436</b>     | 資産除去債務                   | 115,694            |
| <b>投資その他の資産</b> | <b>19,971,240</b>  | その他の                     | 328,663            |
| 投資有価証券          | 17,382,863         | <b>負 債 合 計</b>           | <b>91,741,528</b>  |
| 敷金及び保証金         | 2,192,789          | <b>純 資 産 の 部</b>         |                    |
| 繰延税金資産          | 12,587             | <b>株 主 資 本</b>           | <b>73,104,684</b>  |
| その他の            | 383,000            | 資 本 金                    | 9,827,611          |
|                 |                    | 資 本 剰 余 金                | 9,199,840          |
|                 |                    | 利 益 剰 余 金                | 54,459,351         |
|                 |                    | 自 己 株 式                  | △382,119           |
|                 |                    | その他の包括利益累計額              | 1,693,780          |
|                 |                    | その他有価証券評価差額金             | 6,226,326          |
|                 |                    | 土地再評価差額金                 | △4,532,546         |
|                 |                    | 新株予約権                    | 76,104             |
|                 |                    | <b>純 資 産 合 計</b>         | <b>74,874,569</b>  |
| <b>資 産 合 計</b>  | <b>166,616,097</b> | <b>負 債 及 び 純 資 産 合 計</b> | <b>166,616,097</b> |

# 連結損益計算書

(2023年4月1日から  
2024年3月31日まで)

(単位：千円)

| 科 目             | 金         | 額          |
|-----------------|-----------|------------|
| 売上高             |           | 19,310,701 |
| 売上原価            |           | 12,427,571 |
| 売上総利益           |           | 6,883,129  |
| 販売費及び一般管理費      |           | 1,799,851  |
| 営業利益            |           | 5,083,278  |
| 営業外収益           |           |            |
| 受取利息及び配当金       | 294,003   |            |
| 投資事業組合運用益       | 69,137    |            |
| その他の営業外収益       | 8,772     | 371,913    |
| 営業外費用           |           |            |
| 支払利息            | 212,410   |            |
| 社債利息            | 358,312   |            |
| その他の営業外費用       | 42,256    | 612,978    |
| 経常利益            |           | 4,842,213  |
| 特別利益            |           |            |
| 投資有価証券売却益       | 236,915   |            |
| 工事負担金等受入額       | 406,300   |            |
| その他の特別利益        | 28,257    | 671,473    |
| 特別損失            |           |            |
| 固定資産除却損         | 36,826    | 36,826     |
| 税金等調整前当期純利益     |           | 5,476,860  |
| 法人税、住民税及び事業税    | 1,704,989 |            |
| 法人税等調整額         | △21,976   | 1,683,013  |
| 当期純利益           |           | 3,793,846  |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 |           | 3,793,846  |

## 連結株主資本等変動計算書

(2023年4月1日から  
2024年3月31日まで)

(単位：千円)

|                  | 株 主 資 本   |           |            |          |            |
|------------------|-----------|-----------|------------|----------|------------|
|                  | 資 本 金     | 資本剰余金     | 利益剰余金      | 自 己 株 式  | 株主資本合計     |
| 当 期 首 残 高        | 9,827,611 | 9,199,840 | 52,436,792 | △310,708 | 71,153,536 |
| 連結会計年度中の変動額      |           |           |            |          |            |
| 剰 余 金 の 配 当      |           |           | △1,762,261 |          | △1,762,261 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益  |           |           | 3,793,846  |          | 3,793,846  |
| 自 己 株 式 の 取 得    |           |           |            | △167,975 | △167,975   |
| 自 己 株 式 の 処 分    |           | △9,026    |            | 96,565   | 87,538     |
| 利益剰余金から資本剰余金への振替 |           | 9,026     | △9,026     |          | －          |
| 連結会計年度中の変動額合計    | －         | －         | 2,022,558  | △71,410  | 1,951,147  |
| 当 期 末 残 高        | 9,827,611 | 9,199,840 | 54,459,351 | △382,119 | 73,104,684 |

(単位：千円)

|                               | そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額 |            |                   | 新 株 予 約 権 | 純 資 産 合 計  |
|-------------------------------|-----------------------|------------|-------------------|-----------|------------|
|                               | その他有価証券<br>評価差額金      | 土地再評価差額金   | その他の包括<br>利益累計額合計 |           |            |
| 当 期 首 残 高                     | 4,173,840             | △4,532,546 | △358,706          | 76,104    | 70,870,934 |
| 連結会計年度中の変動額                   |                       |            |                   |           |            |
| 剰 余 金 の 配 当                   |                       |            |                   |           | △1,762,261 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益               |                       |            |                   |           | 3,793,846  |
| 自 己 株 式 の 取 得                 |                       |            |                   |           | △167,975   |
| 自 己 株 式 の 処 分                 |                       |            |                   |           | 87,538     |
| 利益剰余金から資本剰余金への振替              |                       |            |                   |           | －          |
| 株主資本以外の項目の<br>連結会計年度中の変動額（純額） | 2,052,486             | －          | 2,052,486         | －         | 2,052,486  |
| 連結会計年度中の変動額合計                 | 2,052,486             | －          | 2,052,486         | －         | 4,003,634  |
| 当 期 末 残 高                     | 6,226,326             | △4,532,546 | 1,693,780         | 76,104    | 74,874,569 |

# 貸借対照表

(2024年3月31日現在)

(単位：千円)

| 科 目             | 金 額                | 科 目              | 金 額                |
|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| <b>資産の部</b>     |                    | <b>負債の部</b>      |                    |
| <b>流動資産</b>     | <b>8,802,346</b>   | <b>流動負債</b>      | <b>8,679,762</b>   |
| 現金及び預金          | 8,108,829          | 短期借入金            | 4,676,616          |
| 売掛金             | 463,118            | 未払法人税等           | 898,594            |
| 前払費用            | 158,134            | 前受金              | 1,236,860          |
| その他             | 72,265             | 賞与引当金            | 49,425             |
| <b>固定資産</b>     | <b>157,328,793</b> | 設備関係未払金          | 670,560            |
| <b>有形固定資産</b>   | <b>137,152,167</b> | その他              | 1,147,706          |
| 建物及び構築物         | 56,970,145         | <b>固定負債</b>      | <b>83,010,447</b>  |
| 土地              | 52,660,042         | 社債               | 50,000,000         |
| 信託建物            | 1,987,829          | 長期借入金            | 20,853,372         |
| 信託土地            | 25,235,263         | 長期未払金            | 8,200              |
| 建設仮勘定           | 17,640             | 長期預り敷金保証金        | 8,451,019          |
| その他             | 281,246            | 繰延税金負債           | 1,975,605          |
| <b>無形固定資産</b>   | <b>107,436</b>     | 再評価に係る繰延税金負債     | 1,214,541          |
| <b>投資その他の資産</b> | <b>20,069,188</b>  | 退職給付引当金          | 71,550             |
| 投資有価証券          | 17,382,863         | 資産除去債務           | 115,694            |
| 関係会社株式          | 111,200            | その他              | 320,463            |
| 敷金及び保証金         | 2,192,789          | <b>負債合計</b>      | <b>91,690,210</b>  |
| 長期前払費用          | 357,335            | <b>純資産の部</b>     |                    |
| その他             | 25,000             | <b>株主資本</b>      | <b>72,671,043</b>  |
| <b>資産合計</b>     | <b>166,131,139</b> | 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            | 54,025,711         |
|                 |                    | 利益準備金            | 872,302            |
|                 |                    | その他利益剰余金         | 53,153,408         |
|                 |                    | 固定資産圧縮積立金        | 127,467            |
|                 |                    | 別途積立金            | 27,013,900         |
|                 |                    | 繰越利益剰余金          | 26,012,041         |
|                 |                    | 自己株式             | △382,119           |
|                 |                    | 評価・換算差額等         | 1,693,780          |
|                 |                    | その他有価証券評価差額金     | 6,226,326          |
|                 |                    | 土地再評価差額金         | △4,532,546         |
|                 |                    | 新株予約権            | 76,104             |
|                 |                    | <b>純資産合計</b>     | <b>74,440,928</b>  |
|                 |                    | <b>負債及び純資産合計</b> | <b>166,131,139</b> |

# 損益計算書

(2023年4月1日から  
2024年3月31日まで)

(単位：千円)

| 科 目          | 金 額       | 額          |
|--------------|-----------|------------|
| 売上高          |           | 18,984,798 |
| 売上原価         |           | 12,410,943 |
| 売上総利益        |           | 6,573,854  |
| 販売費及び一般管理費   |           | 1,717,650  |
| 営業利益         |           | 4,856,203  |
| 営業外収益        |           |            |
| 受取利息及び配当金    | 393,997   |            |
| 投資事業組合運用益    | 69,137    |            |
| その他の営業外収益    | 18,971    | 482,107    |
| 営業外費用        |           |            |
| 支払利息         | 212,410   |            |
| 社債利息         | 358,312   |            |
| その他の営業外費用    | 41,999    | 612,721    |
| 経常利益         |           | 4,725,588  |
| 特別利益         |           |            |
| 投資有価証券売却益    | 236,915   |            |
| 工事負担金等受入額    | 406,300   |            |
| その他の特別利益     | 28,257    | 671,473    |
| 特別損失         |           |            |
| 固定資産除却損      | 36,826    | 36,826     |
| 税引前当期純利益     |           | 5,360,235  |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,631,504 |            |
| 法人税等調整額      | △23,182   | 1,608,322  |
| 当期純利益        |           | 3,751,912  |

## 株主資本等変動計算書

(2023年4月1日から  
2024年3月31日まで)

(単位：千円)

|                       | 株 主 資 本   |           |                 |             |           |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------------|-------------|-----------|
|                       | 資 本 金     | 資 本 剰 余 金 |                 |             | 利 益 剰 余 金 |
|                       |           | 資 本 準 備 金 | そ の 他 資 本 剰 余 金 | 資 本 剰 余 金 計 | 利 益 準 備 金 |
| 当 期 首 残 高             | 9,827,611 | 9,199,840 | —               | 9,199,840   | 872,302   |
| 事 業 年 度 中 の 変 動 額     |           |           |                 |             |           |
| 剰 余 金 の 配 当           |           |           |                 |             |           |
| 当 期 純 利 益             |           |           |                 |             |           |
| 自 己 株 式 の 取 得         |           |           |                 |             |           |
| 自 己 株 式 の 処 分         |           |           | △9,026          | △9,026      |           |
| 利益剰余金から資本剰余金への振替      |           |           | 9,026           | 9,026       |           |
| 事 業 年 度 中 の 変 動 額 合 計 | —         | —         | —               | —           | —         |
| 当 期 末 残 高             | 9,827,611 | 9,199,840 | —               | 9,199,840   | 872,302   |

(単位：千円)

|                       | 株 主 資 本           |            |               |             |
|-----------------------|-------------------|------------|---------------|-------------|
|                       | 利 益 剰 余 金         |            |               |             |
|                       | そ の 他 利 益 剰 余 金   |            |               | 利 益 剰 余 金 計 |
|                       | 固 定 資 産 圧 縮 積 立 金 | 別 途 積 立 金  | 繰 越 利 益 剰 余 金 |             |
| 当 期 首 残 高             | 127,467           | 27,013,900 | 24,031,416    | 52,045,086  |
| 事 業 年 度 中 の 変 動 額     |                   |            |               |             |
| 剰 余 金 の 配 当           |                   |            | △1,762,261    | △1,762,261  |
| 当 期 純 利 益             |                   |            | 3,751,912     | 3,751,912   |
| 自 己 株 式 の 取 得         |                   |            |               |             |
| 自 己 株 式 の 処 分         |                   |            |               |             |
| 利益剰余金から資本剰余金への振替      |                   |            | △9,026        | △9,026      |
| 事 業 年 度 中 の 変 動 額 合 計 | —                 | —          | 1,980,624     | 1,980,624   |
| 当 期 末 残 高             | 127,467           | 27,013,900 | 26,012,041    | 54,025,711  |

(単位：千円)

|                       | 株 主 資 本  |             |
|-----------------------|----------|-------------|
|                       | 自 己 株 式  | 株 主 資 本 合 計 |
| 当 期 首 残 高             | △310,708 | 70,761,829  |
| 事 業 年 度 中 の 変 動 額     |          |             |
| 剰 余 金 の 配 当           |          | △1,762,261  |
| 当 期 純 利 益             |          | 3,751,912   |
| 自 己 株 式 の 取 得         | △167,975 | △167,975    |
| 自 己 株 式 の 処 分         | 96,565   | 87,538      |
| 利益剰余金から資本剰余金への振替      |          | —           |
| 事 業 年 度 中 の 変 動 額 合 計 | △71,410  | 1,909,214   |
| 当 期 末 残 高             | △382,119 | 72,671,043  |

(単位：千円)

|                             | 評 価 ・ 換 算 差 額 等  |            |                        | 新 株 予 約 権 | 純 資 産 合 計  |
|-----------------------------|------------------|------------|------------------------|-----------|------------|
|                             | その他有価証券<br>評価差額金 | 土地再評価差額金   | 評 価 ・ 換 算<br>差 額 等 合 計 |           |            |
| 当 期 首 残 高                   | 4,173,840        | △4,532,546 | △358,706               | 76,104    | 70,479,228 |
| 事 業 年 度 中 の 変 動 額           |                  |            |                        |           |            |
| 剰 余 金 の 配 当                 |                  |            |                        |           | △1,762,261 |
| 当 期 純 利 益                   |                  |            |                        |           | 3,751,912  |
| 自 己 株 式 の 取 得               |                  |            |                        |           | △167,975   |
| 自 己 株 式 の 処 分               |                  |            |                        |           | 87,538     |
| 利益剰余金から資本剰余金への振替            |                  |            |                        |           | —          |
| 株主資本以外の項目の<br>事業年度中の変動額（純額） | 2,052,486        | —          | 2,052,486              | —         | 2,052,486  |
| 事 業 年 度 中 の 変 動 額 合 計       | 2,052,486        | —          | 2,052,486              | —         | 3,961,700  |
| 当 期 末 残 高                   | 6,226,326        | △4,532,546 | 1,693,780              | 76,104    | 74,440,928 |

# 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

2024年5月9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2023年4月1日から2024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を表明するために、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。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施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

2024年5月9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2023年4月1日から2024年3月31日までの第101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、継続企業的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、2023年4月1日から2024年3月31日までの第101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監査役を兼務しており、子会社の取締役会等重要な会議に出席し、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
  - 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。

2024年5月13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

**淀屋橋駅**

13番出口

南へ徒歩3分

京阪電車

**淀屋橋駅**

3番出口

南へ徒歩7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。