

2019年5月9日
May 9, 2019

FACT BOOK

2019年3月期
Year ended March 31,2019

 京阪神ビルディング株式会社
Keihanshin Building Co.,Ltd.

証券コード：8818
Code No. 8818

財務ハイライト Financial highlights (連結 Consolidated)

		単位: 百万円(million yen)				
		2015	2016	2017	2018	2019
売上高	Net sales	14,852	14,930	14,380	14,799	14,995
土地建物賃貸事業	Building lease business	14,571	14,746	14,197	14,678	14,942
その他の事業	Other business	280	183	182	121	52
売上原価	Cost of sales	8,855	8,673	8,121	8,233	8,224
売上総利益	Gross profit	5,996	6,256	6,259	6,566	6,770
販売費及び一般管理費	Selling, general and administrative expenses	1,030	1,138	1,290	1,267	1,318
営業利益	Operating profit	4,966	5,118	4,969	5,298	5,451
経常利益	Ordinary profit	4,457	4,782	4,740	5,044	5,214
当期純利益	Profit	2,732	3,610	3,272	3,585	3,998
総資産	Total assets	115,243	111,418	113,204	122,964	132,780
純資産	Net assets	51,850	54,556	58,862	62,227	64,228

経営指標 Performance Indicators (連結 Consolidated)

		2015	2016	2017	2018	2019
売上高売上総利益率(%)	Gross profit ratio(%)	40.4	41.9	43.5	44.4	45.2
売上高営業利益率(%)	Operating profit to net sales ratio(%)	33.4	34.3	34.6	35.8	36.4
売上高経常利益率(%)	Ordinary profit ratio(%)	30.0	32.0	33.0	34.1	34.8
自己資本当期純利益率(ROE)(%)	Rate of return on equity (ROE)(%)	5.5	6.8	5.8	5.9	6.3
総資産当期純利益率(ROA)(%)	Rate of return on total assets (ROA)(%)	2.4	3.2	2.9	3.0	3.1
総資産経常利益率(%)	Ordinary profit to total assets ratio(%)	3.9	4.2	4.2	4.3	4.1
自己資本比率(%)	Capital adequacy ratio(%)	45.0	49.0	52.0	50.5	48.3

*ROE=当期純利益÷((前期末純資産-前期新株予約権+当期末純資産-当期新株予約権)÷2)

ROE = Profit ÷ ((Net assets at preceding year end - Share acquisition rights at preceding year end + Net assets at current year end - Share acquisition rights at current year end) ÷ 2)

*ROA=当期純利益÷((前期末総資産+当期末総資産)÷2) ROA = Profit ÷ ((Total assets at preceding year end + Total assets at current year end) ÷ 2)

負債の指標 Liabilities Indicators (連結 Consolidated)

		単位: 百万円(million yen)				
		2015	2016	2017	2018	2019
金融収支	Financial income and expense	△ 515	△ 337	△ 237	△ 256	△ 246
有利子負債	Interest-bearing debt	51,286	45,317	43,085	48,294	55,709
借入金依存度(%)	Interest-bearing debt dependence ratio(%)	44.5	40.7	38.1	39.3	42.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	Interest coverage ratio(times)	10.6	9.3	10.3	14.9	12.6

*借入金依存度=有利子負債÷総資産 Interest-bearing debt dependence ratio=Interest-bearing debt÷Total assets

*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 Interest coverage ratio=Operating cash flows÷Interest paid

一株当たり指標 Per Share Indicators (連結 Consolidated)

		2015	2016	2017	2018	2019
一株当たり当期純利益(EPS)(円)	Basic earnings per share(EPS)(yen)	50.6	66.9	60.7	66.6	74.6
一株当たり純資産(BPS)(円)	Net assets per share(BPS)(yen)	960.6	1,010.8	1,091.7	1,154.8	1,217.3

その他の指標 Other Indicators (連結 Consolidated)

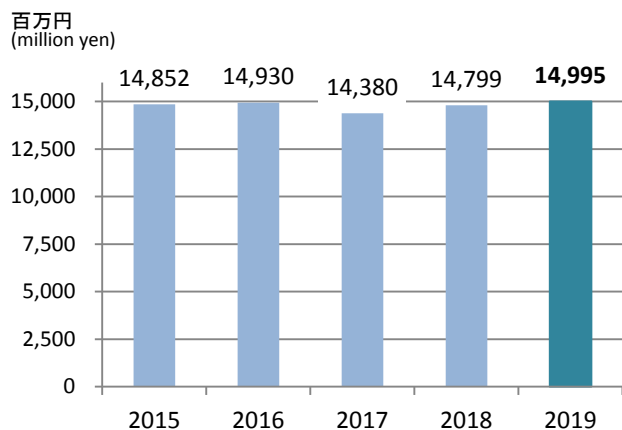
		単位: 百万円(million yen)				
		2015	2016	2017	2018	2019
設備投資費	Capital expenditure	9,572	9,510	10,840	11,236	3,734
減価償却費	Depreciation	2,738	2,636	2,538	2,433	2,210
年間配当金(円)	Dividends per share(yen)	15.0	16.0	17.0	18.0	23.0
配当性向(%)	Dividend payout ratio(%)	29.6	23.9	28.0	27.0	30.8
従業員数(連結)(人)	Number of employees(persons)	39	40	43	45	43

2019年3月期第1四半期より、2018年2月16日公表の税効果会計基準の改正(企業会計基準第28号)を適用しており、2018年3月末時点の総資産も本改正適用後の数値に修正しています。

業績推移 Financial Performance (連結 Consolidated)

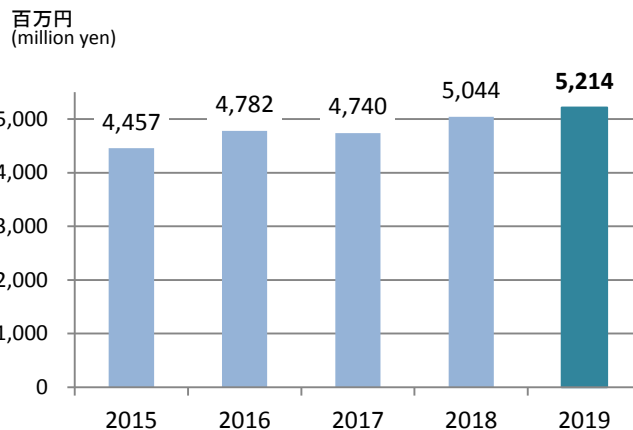
売上高

Net sales



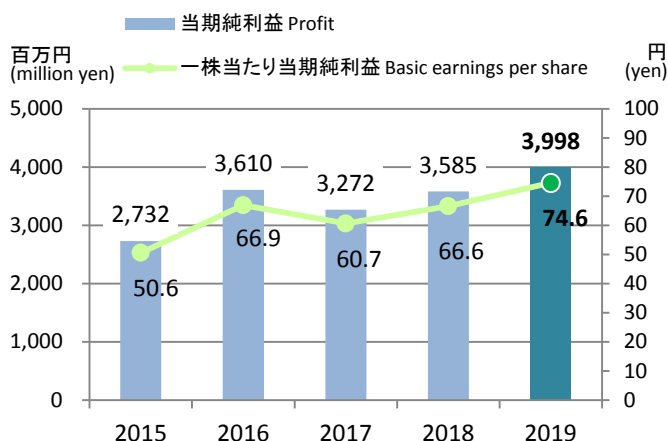
経常利益

Ordinary profit



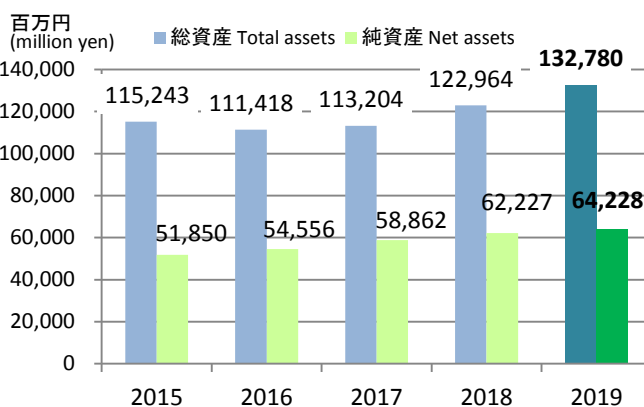
当期純利益/一株当たり当期純利益

Profit/Basic earnings per share



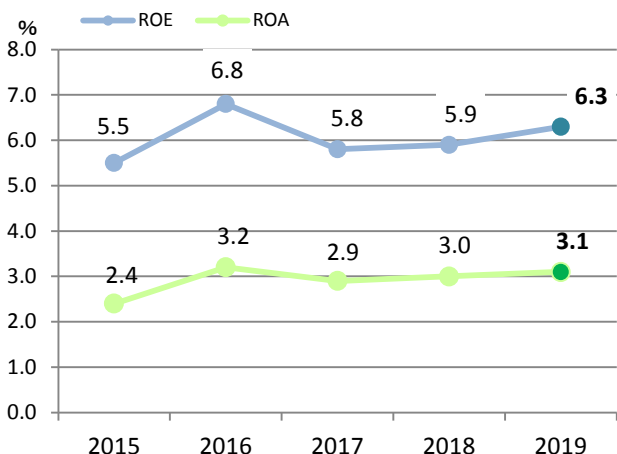
総資産/純資産

Total assets/Net assets



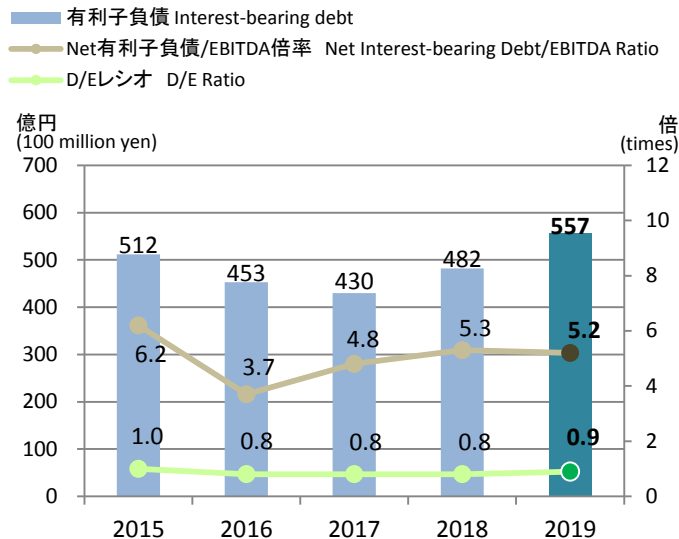
ROE/ROA

Rate of return on equity/Rate of return on total assets



財務指標の推移

Change of financial indicators



2019年3月期第1四半期より、2018年2月16日公表の税効果会計基準の改正(企業会計基準第28号)を適用しており、2018年3月末時点の総資産も本改正適用後の数値に修正しています。

貸借対照表 Balance Sheets (連結 Consolidated)

単位:百万円(million yen)

(資産の部)		(Assets)		2015	2016	2017	2018	2019
I. 流動資産		I. Current assets						
1. 現金及び預金	1. Cash and deposits			3,576	16,552	7,202	7,051	15,918
2. 売掛金	2. Accounts receivable-trade			281	258	284	277	473
3. その他	3. Other			239	285	190	131	128
流動資産合計		Total current assets		4,097	17,095	7,677	7,459	16,520
II. 固定資産		II. Non-current assets						
1. 有形固定資産		1. Property, plant and equipment						
(1) 建物及び構築物	(1) Buildings and structures			36,944	33,652	32,744	31,144	29,185
(2) 土地	(2) Land			51,291	32,438	42,093	52,666	52,640
(3) 信託建物	(3) Buildings in trust			2,005	3,002	2,720	2,439	2,266
(4) 信託土地	(4) Land in trust			6,261	11,038	11,038	11,038	11,038
(5) 建設仮勘定	(5) Construction in progress			2	-	6	156	3,118
(6) その他	(6) Other			131	134	106	97	152
有形固定資産合計		Total property, plant and equipment		96,637	80,266	88,711	97,543	98,400
2. 無形固定資産		2. Intangible assets		53	60	47	30	79
3. 投資その他の資産		3. Investments and other assets						
(1) 投資有価証券	(1) Investment securities			11,806	11,364	14,123	15,289	15,104
(2) 敷金及び保証金	(2) Leasehold and guarantee deposits			2,180	2,180	2,198	2,198	2,192
(3) その他	(3) Other			468	451	446	442	482
投資その他の資産合計		Total investments and other assets		14,454	13,995	16,768	17,930	17,779
固定資産合計		Total non-current assets		111,145	94,322	105,526	115,504	116,259
資産合計		Total assets		115,243	111,418	113,204	122,964	132,780
(負債の部)		(Liabilities)		2015	2016	2017	2018	2019
I. 流動負債		I. Current liabilities						
1. 買掛金	1. Accounts payable-trade			11	111	63	23	7
2. 短期借入金	2. Short-term loans payable			15,384	5,548	5,198	5,042	4,422
3. 1年内償還予定の社債	3. Current portion of bonds			-	7,000	5,000	5,000	5,000
4. 未払法人税等	4. Income taxes payable			1,155	1,294	442	975	1,006
5. その他	5. Other			1,673	1,920	1,502	1,649	2,041
流動負債合計		Total current liabilities		18,224	15,874	12,206	12,691	12,478
II. 固定負債		II Non-current liabilities						
1. 社債	1. Bonds payable			22,000	20,000	20,000	25,000	35,000
2. 長期借入金	2. Long-term loans payable			13,606	12,558	12,760	13,209	11,286
3. 長期預り敷金保証金	3. Long-term leasehold and guarantee deposits			6,483	5,436	5,576	5,760	5,634
4. 役員退職慰労引当金	4. Provision for directors' retirement benefits			182	175	-	-	-
5. 退職給付に係る負債	5. Retirement benefit liability			60	67	55	56	66
6. その他	6. Other			2,836	2,748	3,743	4,018	4,084
固定負債合計		Total non-current liabilities		45,168	40,987	42,135	48,045	56,073
負債合計		Total liabilities		63,392	56,861	54,341	60,737	68,551
(純資産の部)		(Net assets)		2015	2016	2017	2018	2019
I. 株主資本		I Shareholders' equity						
1. 資本金	1. Capital stock			9,827	9,827	9,827	9,827	9,827
2. 資本剰余金	2. Capital surplus			9,786	9,786	9,786	9,786	9,786
3. 利益剰余金	3. Retained earnings			32,388	35,162	37,544	40,187	43,029
4. 自己株式	4. Treasury shares			△ 9	△ 9	△ 50	△ 97	△ 1,126
株主資本合計		Total shareholders' equity		51,992	54,766	57,108	59,704	61,516
II. その他の包括利益累計額		II. Accumulated other comprehensive income						
1. その他有価証券評価差額金	1. Valuation difference on available-for-sale securities			4,756	4,628	6,564	7,329	7,385
2. 土地再評価差額金	2. Revaluation reserve for land			△ 4,898	△ 4,838	△ 4,838	△ 4,876	△ 4,768
その他の包括利益累計額合計		Total accumulated other comprehensive income		△ 142	△ 209	1,726	2,453	2,617
III. 新株予約権		III. Share acquisition rights						
純資産合計		Total net assets		-	-	27	69	95
負債純資産合計		Total liabilities and net assets		115,243	111,418	113,204	122,964	132,780

2019年3月期第1四半期より、2018年2月16日公表の税効果会計基準の改正(企業会計基準第28号)を適用しており、繰延税金資産および繰延税金負債の区分を見直しております。併せて、2018年3月末時点の連結貸借対照表も本改正適用後の数値に修正しています。

損益計算書及び包括利益計算書 Statements of Income and Comprehensive Income (連結 Consolidated)

1. 損益計算書 Statements of Income (連結 Consolidated)

		単位: 百万円(million yen)				
		2015	2016	2017	2018	2019
I.売上高	I .Net sales	14,852	14,930	14,380	14,799	14,995
II.売上原価	II .Cost of sales	8,855	8,673	8,121	8,233	8,224
売上総利益	Gross profit	5,996	6,256	6,259	6,566	6,770
III.販売費及び一般管理費	III.Selling, general and administrative expenses	1,030	1,138	1,290	1,267	1,318
営業利益	Operating profit	4,966	5,118	4,969	5,298	5,451
IV.営業外収益	IV. Non-operating income					
1.受取利息及び配当金	1.Interest and dividends income	178	228	241	267	282
2.その他	2.Other	15	10	17	11	20
営業外収益合計	Total non-operating income	194	238	258	278	303
V.営業外費用	V.Non-operating expenses					
1.支払利息等	1.Interest expense	694	565	479	523	529
2.その他	2.Other	9	8	8	9	11
営業外費用合計	Total non-operating expenses	703	573	487	533	540
経常利益	Ordinary profit	4,457	4,782	4,740	5,044	5,214
VI.特別利益	VI.Extraordinary income					
1.固定資産売却益	1.Gain on sales of non-current assets	4	1,205	1	-	523
2.その他	2.Other	-	-	38	130	141
特別利益合計	Total extraordinary income	4	1,205	39	130	664
VII.特別損失	VII.Extraordinary losses					
1.固定資産除却損	1.Loss on retirement of non-current assets	76	13	1	12	9
2.投資有価証券評価損	2.Loss on valuation of investment securities	-	101	-	-	87
3.その他	3.Other	-	0	31	-	-
特別損失合計	Total extraordinary losses	76	115	33	12	96
税金等調整前当期純利益	Profit before income taxes	4,386	5,872	4,746	5,162	5,782
法人税、住民税及び事業税	Income taxes-current	1,591	2,049	1,353	1,594	1,742
法人税等調整額	Income taxes-deferred	61	212	121	△ 17	41
少数株主損益調整前当期純利益	Income before minority interests	2,732	-	-	-	-
当期純利益	Profit	2,732	3,610	3,272	3,585	3,998
親会社株主に帰属する当期純利益	Profit attributable to owners of parent	-	3,610	3,272	3,585	3,998

2. 包括利益計算書 Statements of Comprehensive Income (連結 Consolidated)

		単位: 百万円(million yen)				
		2015	2016	2017	2018	2019
当期純利益	Profit	2,732	3,610	3,272	3,585	3,998
その他包括利益	Other comprehensive income	1,623	△ 67	1,936	726	56
包括利益	Comprehensive income	4,356	3,543	5,208	4,312	4,054

キャッシュ・フロー計算書 Statements of Cash Flows (連結 Consolidated)

単位:百万円(million yen)

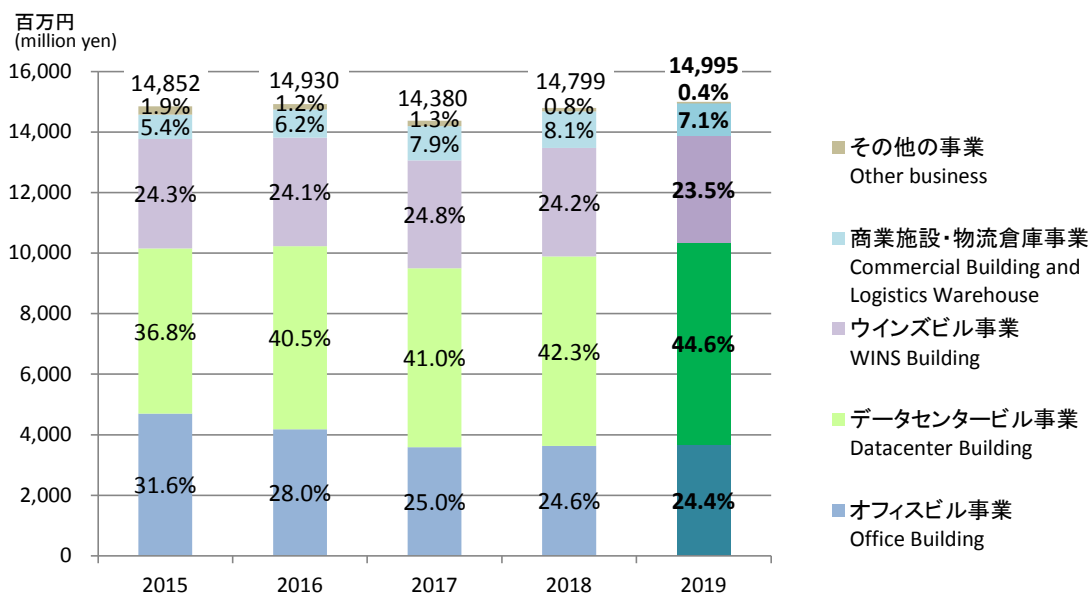
		2015	2016	2017	2018	2019
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	I. Cash flows from operating activities					
税金等調整前当期純利益	Profit before income taxes	4,386	5,872	4,746	5,162	5,782
減価償却費	Depreciation	2,738	2,636	2,538	2,433	2,210
受取利息及び受取配当金	Interest and dividend income	△ 178	△ 228	△ 241	△ 267	△ 282
支払利息等	Interest expenses	694	534	446	459	431
有形固定資産売却損益(△は益)	Loss(Gain) on sales of property, plant and equipment	△ 4	△ 1,205	△ 1	-	△ 523
その他	Other, net	754	△ 449	△ 278	332	△ 513
小計	Sub-total	8,389	7,161	7,210	8,121	7,104
法人税等の支払額	Income taxes paid	△ 833	△ 1,941	△ 2,246	△ 1,041	△ 1,711
その他	Other, net	△ 470	△ 299	△ 246	△ 195	△ 134
営業活動によるキャッシュ・フロー	Net cash provided by (used in) operating activities	7,086	4,919	4,717	6,884	5,259
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	II. Cash flows from investing activities					
有形固定資産の取得による支出	Purchase of property, plant and equipment	△ 9,528	△ 9,509	△ 10,830	△ 11,246	△ 3,096
有形固定資産の売却による収入	Proceeds from sales of property, plant and equipment	7	24,440	1	-	1,228
その他	Other, net	△ 124	△ 112	△ 110	△ 2	248
投資活動によるキャッシュ・フロー	Net cash provided by (used in) investing activities	△ 9,644	14,818	△ 10,939	△ 11,249	△ 1,619
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	III. Cash flows from financing activities					
短期借入金の純増減額(△は減少)	Net increase (decrease) in short-term loans payable	9,000	△ 9,000	-	-	-
長期借入れによる収入	Proceeds from long-term loans payable	10,900	2,000	2,900	3,000	-
長期借入金の返済による支出	Repayments of long-term loans payable	△ 25,279	△ 3,884	△ 3,048	△ 2,705	△ 2,542
社債の発行による収入	Proceeds from issuance of bonds	-	5,000	5,000	10,000	15,000
社債の償還による支出	Redemption of bonds	-	-	△ 7,000	△ 5,000	△ 5,000
自己株式の売却による収入	Proceeds from sales of treasury shares	-	0	0	0	-
自己株式の取得による支出	Purchase of treasury shares	0	0	△ 40	△ 47	△ 1,039
配当金の支払額	Cash dividends paid	△ 755	△ 836	△ 890	△ 942	△ 1,049
その他	Other, net	△ 12	△ 41	△ 49	△ 90	△ 140
財務活動によるキャッシュ・フロー	Net cash provided by (used in) financing activities	△ 6,148	△ 6,762	△ 3,127	4,213	5,227
IV. 現金及び現金同等物に係る換算差額	IV. Effect of exchange rate change on cash and cash equivalents	-	-	-	-	-
V. 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	V. Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	△ 8,706	12,976	△ 9,350	△ 150	8,867
VI. 現金及び現金同等物の期首残高	VI. Cash and cash equivalents at beginning of period	12,283	3,576	16,552	7,202	7,051
VII. 現金及び現金同等物の期末残高	VII. Cash and cash equivalents at end of period	3,576	16,552	7,202	7,051	15,918

セグメント情報 Segment Information (連結 Consolidated)

単位:百万円(million yen)

		2015	2016	2017	2018	2019
土地建物賃貸事業	Building lease business	14,571	14,746	14,197	14,678	14,942
オフィスビル事業	Office Building	4,697	4,184	3,594	3,632	3,658
データセンタービル事業	Datacenter Building	5,457	6,044	5,904	6,260	6,690
ウインズビル事業	WINS Building	3,613	3,588	3,562	3,581	3,524
商業施設・物流倉庫事業	Commercial Building and Logistics Warehouse	803	929	1,135	1,204	1,069
その他の事業	Other business	280	183	182	121	52
合計	Total	14,852	14,930	14,380	14,799	14,995

部門別売上高 Sales by Segment

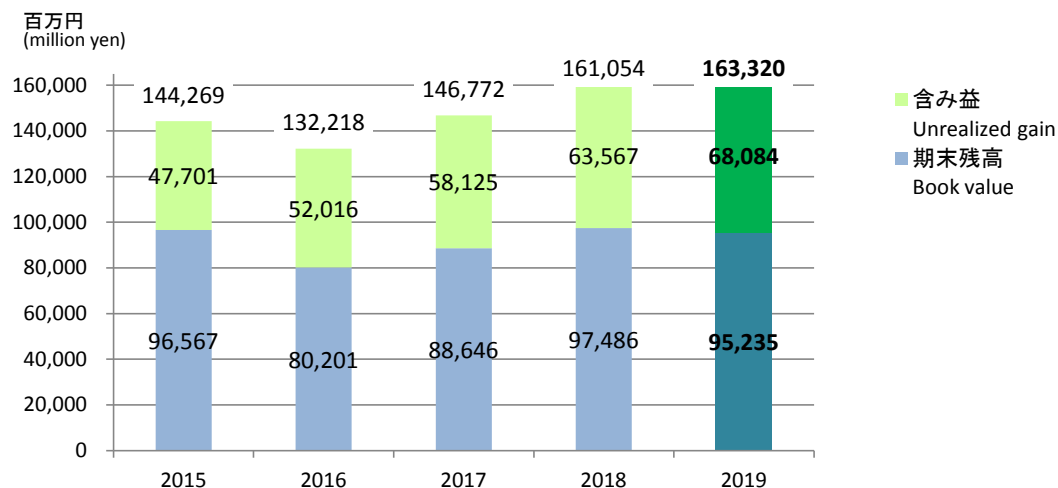


賃貸等不動産の評価額 Appraised Value of Investment and Rental Properties

単位:百万円(million yen)

		2015	2016	2017	2018	2019
期末時価	Fair value	144,269	132,218	146,772	161,054	163,320
期末残高	Book value	96,567	80,201	88,646	97,486	95,235
含み益	Unrealized gain	47,701	52,016	58,125	63,567	68,084

期末時価 Fair value



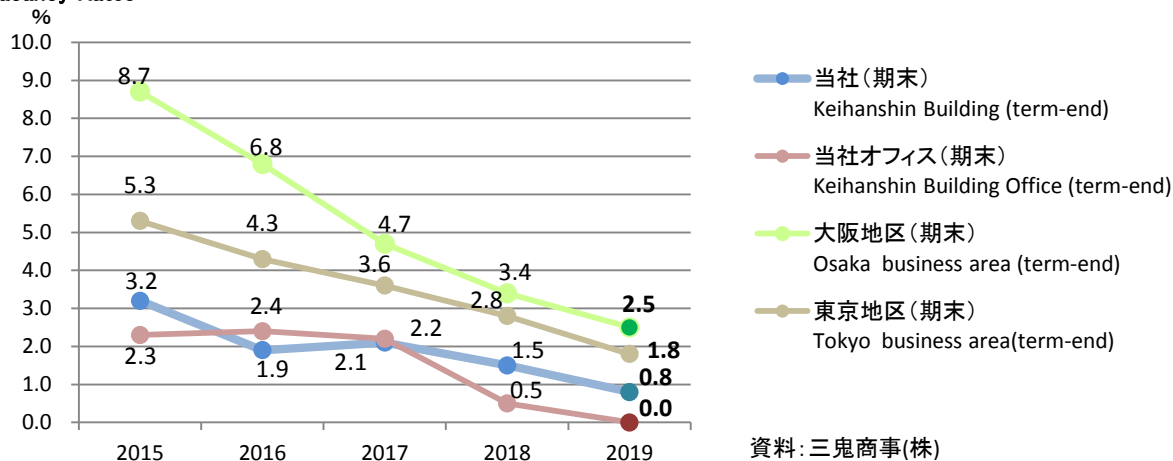
空室率 Vacancy Rates

単位: %

		2015	2016	2017	2018	2019
当社(期末)	Keihanshin Building (term-end)	3.2	1.9	2.1	1.5	0.8
当社オフィス(期末)	Keihanshin Building Office (term-end)	2.3	2.4	2.2	0.5	0.0
大阪地区(期末)	Osaka business area(term-end)	8.7	6.8	4.7	3.4	2.5
東京地区(期末)	Tokyo business area(term-end)	5.3	4.3	3.6	2.8	1.8

空室率

Vacancy Rates



資料: 三鬼商事(株)

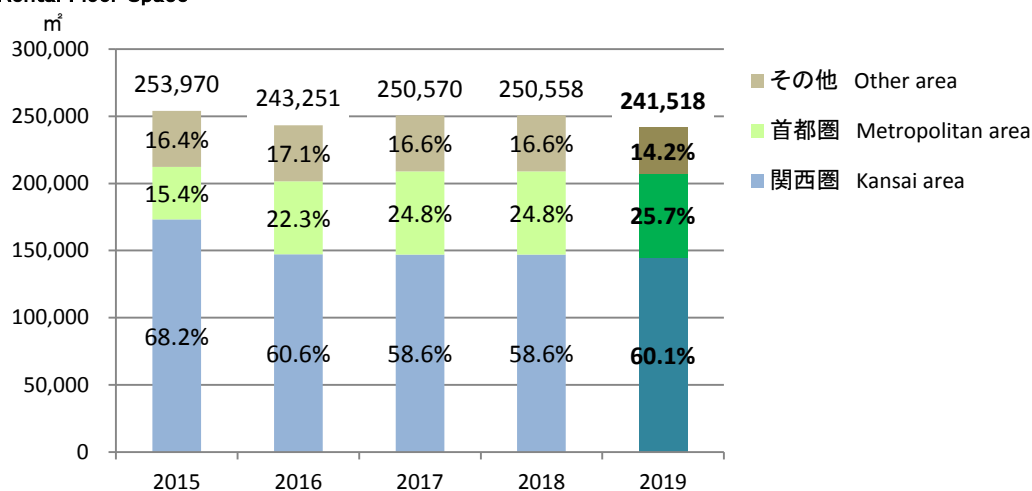
所有物件 賃貸可能面積等 Rental Floor Space

単位: m²

		2015	2016	2017	2018	2019	物件数 (Number of properties)
関西圏	Kansai area						
オフィスビル	Office Building	59,020	33,181	33,168	33,156	31,517	4
データセンタービル	Datacenter Building	58,840	58,840	58,450	58,450	58,204	7
ウインズビル	WINS Building	31,239	31,140	31,122	31,122	31,122	5
商業施設・物流倉庫	Commercial Building and Logistics Warehouse	24,183	24,183	24,183	24,183	24,243	3
小計	Sub-total	173,284	147,346	146,925	146,913	145,088	19
首都圏	Metropolitan area						
オフィスビル	Office Building	39,090	42,762	42,762	42,762	42,762	3
商業施設・物流倉庫	Commercial Building and Logistics Warehouse	-	11,547	19,286	19,286	19,286	2
小計	Sub-total	39,090	54,309	62,049	62,049	62,049	5
その他	Other area						
商業施設・物流倉庫	Commercial Building and Logistics Warehouse	41,596	41,596	41,596	41,596	34,381	1
小計	Sub-total	41,596	41,596	41,596	41,596	34,381	1
合計	Total	253,970	243,251	250,570	250,558	241,518	25

賃貸可能面積

Rental Floor Space



株式の状況
Stock Data

発行可能株式総数 Number of common stock authorized to issue	80,000,000株 80,000,000 shares
発行済株式の総数 Number of common stock issued and outstanding	53,998,798株 53,998,798 shares
株主数 Number of shareholders	9,010名 9,010
上場証券取引所 Stock listing	東京証券取引所 市場第一部 First section of Tokyo Stock Exchange
単元株式数 Trading unit	100株 100 shares

大株主の状況
Major Shareholders

株主名 Name	持株数(千株) Number of shares owned (thousand)	持株比率(%) Stockholding ratio (%)
銀泉株式会社 GINSEN Co.,Ltd.	6,440	12.2
インタートラスト トラスティーズ(ケイマン)リミテッド ソールリー イン イッツ キャパシティー アズ トラスティー オブ ジャパン アップ INTERTRUST TRUSTEES(CAYMAN)LIMITED SOLELY IN ITS CAPACITY AS TRUSTEE OF JAPAN-UP	2,720	5.2
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) Japan Trustee Services Bank,Ltd.(trust account)	2,219	4.2
株式会社三井住友銀行 Sumitomo Mitsui Banking Corporation.	2,133	4.0
ダイキン工業株式会社 Daikin Industries,Ltd.	1,568	3.0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) The Master Trust Bank of Japan ,Ltd.(trust account)	1,439	2.7
株式会社きんでん KINDEN CORPORATION	1,393	2.6
鹿島建設株式会社 KAJIMA CORPORATION	1,376	2.6
株式会社三重銀行 The Mie Bank,Ltd.	1,287	2.4
STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK	1,141	2.2
STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK		

株式分布状況
Breakdown of Shareholder's

