

2021年5月13日  
May 13, 2021

# FACT BOOK

2021年3月期  
Year ended March 31,2021



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)				
		2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3
売上高	Net sales	14,380	14,799	14,995	15,319	15,333
土地建物賃貸事業	Building lease business	14,197	14,678	14,942	15,220	15,317
その他の事業	Other business	182	121	52	98	16
売上原価	Cost of sales	8,121	8,233	8,224	8,487	8,491
売上総利益	Gross profit	6,259	6,566	6,770	6,831	6,842
販売費及び一般管理費	Selling, general and administrative expenses	1,290	1,267	1,318	1,416	1,547
営業利益	Operating profit	4,969	5,298	5,451	5,414	5,295
経常利益	Ordinary profit	4,740	5,044	5,214	5,214	5,081
当期純利益	Profit	3,272	3,585	3,998	3,919	8,251
総資産	Total assets	113,204	122,964	132,780	136,605	154,043
純資産	Net assets	58,862	62,227	64,228	64,377	70,539

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。

## 経営指標 Performance Indicators (連結 Consolidated)

		2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3
税引後償却前経常利益(百万円)	Ordinary income after tax before depreciation(million yen)	5,819	5,923	5,829	5,802	5,796
売上高売上総利益率(%)	Gross profit ratio(%)	43.5	44.4	45.2	44.6	44.6
売上高営業利益率(%)	Operating profit ratio(%)	34.6	35.8	36.4	35.3	34.5
売上高経常利益率(%)	Ordinary profit ratio(%)	33.0	34.1	34.8	34.0	33.1
自己資本当期純利益率(ROE)(%)	Rate of return on equity (ROE)(%)	5.8	5.9	6.3	6.1	12.3
総資産営業利益率(ROA)(%)	Rate of return on total assets (ROA)(%)	4.4	4.5	4.3	4.0	3.6
総資産経常利益率(%)	Ordinary profit to total assets ratio(%)	4.2	4.3	4.1	3.9	3.5
自己資本比率(%)	Capital adequacy ratio(%)	52.0	50.5	48.3	47.0	45.7

\*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=営業利益÷((前期末総資産+当期末総資産)÷2)

ROA = Operating profit ÷ ((Total assets at preceding year end + Total assets at current year end) ÷ 2)

2020年3月期FACTBOOKより、ROAについては当期純利益ではなく営業利益を用いて記載しております。

## 負債の指標 Liabilities Indicators (連結 Consolidated)

		単位:百万円(million yen)				
		2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3
金融収支	Financial income and expense	△ 237	△ 256	△ 246	△ 193	△ 213
有利子負債	Interest-bearing debt	43,085	48,294	55,709	58,401	66,645
借入金依存度(%)	Interest-bearing debt dependence ratio(%)	38.1	39.3	42.0	42.8	43.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	Interest coverage ratio(times)	10.3	14.9	12.6	14.4	16.9

\*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)

		2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3
一株当たり当期純利益(EPS)(円)	Basic earnings per share (EPS)(yen)	60.7	66.6	74.6	74.6	158.8
一株当たり純資産(BPS)(円)	Basic book value per share (BPS)(yen)	1,091.7	1,154.8	1,217.3	1,236.5	1,362.0

## その他の指標 Other Indicators (連結 Consolidated)

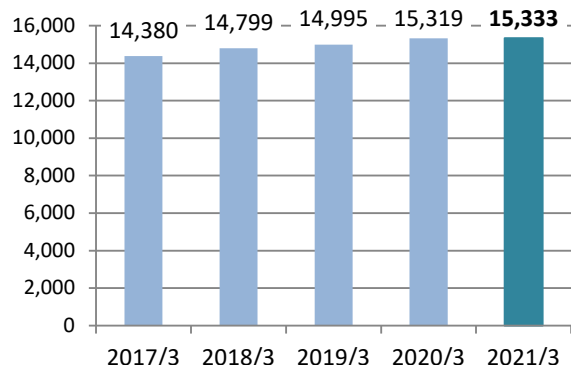
		単位:百万円(million yen)				
		2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3
設備投資費	Capital expenditure	10,840	11,236	3,734	10,639	11,504
減価償却費	Depreciation	2,538	2,433	2,210	2,183	2,270
年間配当金(円)	Dividends per share(yen)	17.0	18.0	23.0	27.0	31.0
配当性向(%)	Dividend payout ratio(%)	28.0	27.0	30.8	36.2	19.5
従業員数(連結)(人)	Number of employees(persons)	43	45	43	45	46

# 業績推移 Financial Performance (連結 Consolidated)

## 売上高

Net sales

百万円  
(million yen)

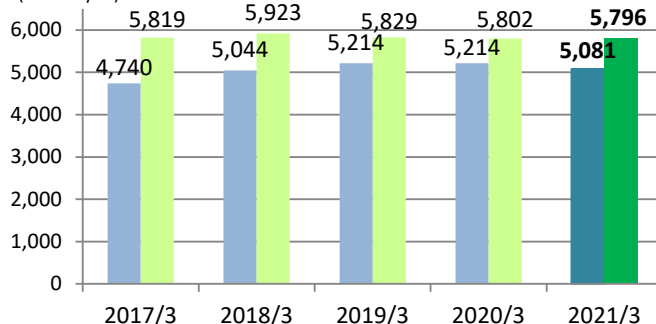


## 経常利益 / 税引後償却前経常利益

Ordinary profit / Ordinary income after tax before depreciation

■ 経常利益 Ordinary profit  
■ 税引後償却前経常利益 Ordinary income after tax before depreciation

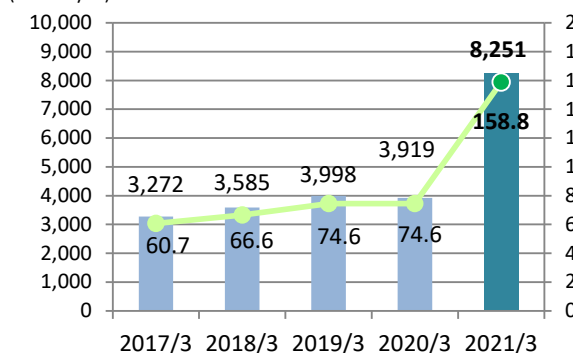
百万円  
(million yen)



## 当期純利益/一株当たり当期純利益

Profit/Basic earnings per share

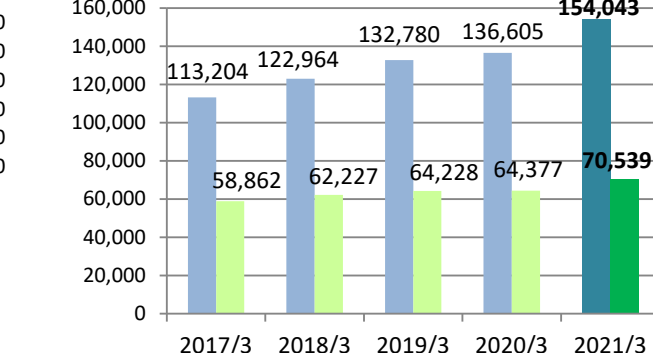
百万円  
(million yen)



## 総資産/純資産

Total assets/Net assets

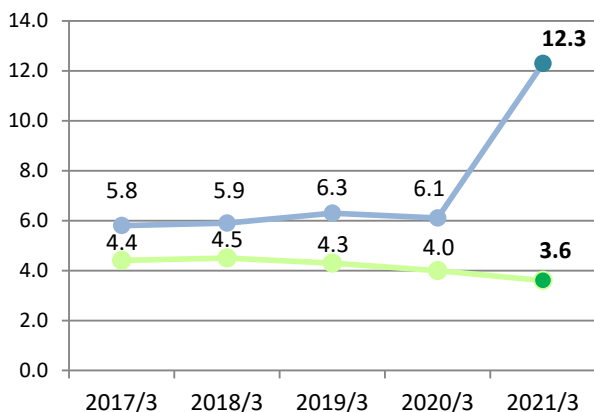
円  
(million yen)



## ROE/ROA

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

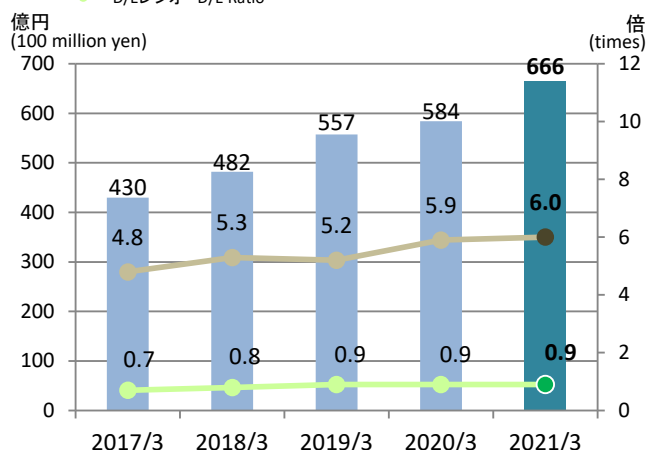
■ ROE ■ ROA



## 財務指標の推移

Change of financial indicators

■ 有利子負債 Interest-bearing debt  
■ Net有利子負債/EBITDA倍率 Net Interest-bearing debt/EBITDA Ratio  
■ D/Eレシオ D/E Ratio



・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。

・2020年3月期FACTBOOKより、ROAについては当期純利益ではなく営業利益を用いて記載しております。

貸借対照表 Balance Sheets (連結 Consolidated)

単位:百万円(million yen)

(資産の部)	(Assets)	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3
<b>I. 流動資産</b>	<b>I. Current assets</b>					
1.現金及び預金	1.Cash and deposits	7,202	7,051	15,918	13,205	21,550
2.売掛金	2.Accounts receivable-trade	284	277	473	408	331
3.その他	3.Other	190	131	128	129	720
流動資産合計	Total current assets	7,677	7,459	16,520	13,742	22,603
<b>II. 固定資産</b>	<b>II. Non-current assets</b>					
1.有形固定資産	1.Property, plant and equipment					
(1)建物及び構築物	(1)Buildings and structures	32,744	31,144	29,185	28,898	31,144
(2)土地	(2)Land	42,093	52,666	52,640	52,664	52,424
(3)信託建物	(3)Buildings in trust	2,720	2,439	2,266	2,092	1,924
(4)信託土地	(4)Land in trust	11,038	11,038	11,038	11,038	11,038
(5)建設仮勘定	(5)Construction in progress	6	156	3,118	12,614	19,990
(6)その他	(6)Other	106	97	152	153	242
有形固定資産合計	Total property, plant and equipment	88,711	97,543	98,400	107,460	116,765
2.無形固定資産	2.Intangible assets	47	30	79	116	125
3.投資その他の資産	3.Investments and other assets					
(1)投資有価証券	(1)Investment securities	14,123	15,289	15,104	12,629	11,910
(2)敷金及び保証金	(2)Leasehold and guarantee deposits	2,198	2,198	2,192	2,193	2,193
(3)その他	(3)Other	446	442	482	462	444
投資その他の資産合計	Total investments and other assets	16,768	17,930	17,779	15,285	14,548
固定資産合計	Total non-current assets	105,526	115,504	116,259	122,862	131,439
資産合計	Total assets	113,204	122,964	132,780	136,605	154,043
<b>(負債の部)</b>	<b>(Liabilities)</b>	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3
<b>I. 流動負債</b>	<b>I. Current liabilities</b>					
1.買掛金	1.Accounts payable-trade	63	23	7	8	3
2.短期借入金	2.Short-term borrowings	5,198	5,042	4,422	4,146	4,285
3.1年内償還予定の社債	3.Current portion of bonds payable	5,000	5,000	5,000	-	-
4.未払法人税等	4.Income taxes payable	442	975	1,006	1,013	3,043
5.その他	5.Other	1,502	1,649	2,041	3,210	2,246
流動負債合計	Total current liabilities	12,206	12,691	12,478	8,378	9,578
<b>II. 固定負債</b>	<b>II. Non-current liabilities</b>					
1.社債	1.Bonds payable	20,000	25,000	35,000	40,000	45,000
2.長期借入金	2.Long-term borrowings	12,760	13,209	11,286	14,255	17,359
3.長期預り敷金保証金	3.Long-term leasehold and guarantee deposits received	5,576	5,760	5,634	6,212	7,867
4.退職給付に係る負債	4.Retirement benefit liability	55	56	66	75	63
5.その他	5.Other	3,743	4,018	4,084	3,304	3,633
固定負債合計	Total non-current liabilities	42,135	48,045	56,073	63,848	73,924
負債合計	Total liabilities	54,341	60,737	68,551	72,227	83,503
<b>(純資産の部)</b>	<b>(Net assets)</b>	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3
<b>I. 株主資本</b>	<b>I. Shareholders' equity</b>					
1.資本金	1.Share capital	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	9,199	9,199
3.利益剰余金	3.Retained earnings	37,544	40,187	43,029	45,281	50,938
4.自己株式	4.Treasury shares	△ 50	△ 97	△ 1,126	△ 1,200	△ 697
株主資本合計	Total shareholders' equity	57,108	59,704	61,516	63,108	69,268
<b>II. その他の包括利益累計額</b>	<b>II. Accumulated other comprehensive income</b>					
1.その他有価証券評価差額金	1.Valuation difference on available-for-sale securities	6,564	7,329	7,385	5,844	5,683
2.土地再評価差額金	2.Revaluation reserve for land	△ 4,838	△ 4,876	△ 4,768	△ 4,696	△ 4,532
その他の包括利益累計額合計	Total accumulated other comprehensive income	1,726	2,453	2,617	1,148	1,151
<b>III. 新株予約権</b>	<b>III. Share acquisition rights</b>					
		27	69	95	121	120
純資産合計	Total net assets	58,862	62,227	64,228	64,377	70,539
負債純資産合計	Total liabilities and net assets	113,204	122,964	132,780	136,605	154,043

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)				
		2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3
I.売上高	I .Net sales	14,380	14,799	14,995	15,319	15,333
II.売上原価	II .Cost of sales	8,121	8,233	8,224	8,487	8,491
売上総利益	Gross profit	6,259	6,566	6,770	6,831	6,842
III.販売費及び一般管理費	III.Selling, general and administrative expenses	1,290	1,267	1,318	1,416	1,547
営業利益	Operating profit	4,969	5,298	5,451	5,414	5,295
IV.営業外収益	IV. Non-operating income					
1.受取利息及び配当金	1.Interest and dividend income	241	267	282	302	291
2.その他	2.Other	17	11	20	9	12
営業外収益合計	Total non-operating income	258	278	303	311	303
V.営業外費用	V.Non-operating expenses					
1.支払利息等	1.Interest expenses	479	523	529	496	504
2.その他	2.Other	8	9	11	14	12
営業外費用合計	Total non-operating expenses	487	533	540	511	517
経常利益	Ordinary profit	4,740	5,044	5,214	5,214	5,081
VI.特別利益	VI.Extraordinary income					
1.固定資産売却益	1.Gain on sales of non-current assets	1	-	523	1	803
2.投資有価証券売却益	2.Gain on sales of investment securities	0	130	138	696	6,032
3.その他	3.Other	38	-	2	-	1
特別利益合計	Total extraordinary income	39	130	664	697	6,837
VII.特別損失	VII.Extraordinary losses					
1.固定資産除却損	1.Loss on retirement of non-current assets	1	12	9	23	12
2.投資有価証券評価損	2.Loss on valuation of investment securities	-	-	87	147	-
3.その他	3.Other	31	-	-	-	-
特別損失合計	Total extraordinary losses	33	12	96	170	12
税金等調整前当期純利益	Profit before income taxes	4,746	5,162	5,782	5,741	11,906
法人税、住民税及び事業税	Income taxes-current	1,353	1,594	1,742	1,826	3,735
法人税等調整額	Income taxes-deferred	121	△ 17	41	△ 3	△ 81
当期純利益	Profit	3,272	3,585	3,998	3,919	8,251
親会社株主に帰属する当期純利益	Profit attributable to owners of parent	3,272	3,585	3,998	3,919	8,251

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

		単位:百万円(million yen)				
		2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3
当期純利益	Profit	3,272	3,585	3,998	3,919	8,251
その他包括利益	Other comprehensive income	1,936	726	56	△ 1,469	△ 160
包括利益	Comprehensive income	5,208	4,312	4,054	2,449	8,091

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)

		2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3
<b>I. 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>I. Cash flows from operating activities</b>					
税金等調整前当期純利益	Profit before income taxes	4,746	5,162	5,782	5,741	11,906
減価償却費	Depreciation	2,538	2,433	2,210	2,183	2,270
受取利息及び受取配当金	Interest and dividend income	△ 241	△ 267	△ 282	△ 302	△ 291
支払利息等	Interest expenses	446	459	431	460	471
投資有価証券売却損益(△は益)	Loss(Gain) on sales of investment securities	0	△ 130	△ 138	△ 696	△ 6,032
有形固定資産売却損益(△は益)	Loss(Gain) on sales of property, plant and equipment	△ 1	-	△ 523	△ 1	△ 803
営業債権の増減額(△は増加)	Decrease(increase) in trade receivables	△ 67	△ 42	△ 233	79	△ 494
営業債務の増減額(△は減少)	Increase(Decrease) in trade payables	270	220	△ 214	845	2,571
その他	Other, net	△ 480	285	73	364	33
小計	Sub-total	7,210	8,121	7,104	8,675	9,630
法人税等の支払額	Income taxes paid	△ 2,246	△ 1,041	△ 1,711	△ 1,821	△ 1,774
その他	Other, net	△ 246	△ 195	△ 134	△ 161	△ 162
営業活動によるキャッシュ・フロー	Net cash provided by (used in) operating activities	4,717	6,884	5,259	6,693	7,693
<b>II. 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>II. Cash flows from investing activities</b>					
有形固定資産の取得による支出	Purchase of property, plant and equipment	△ 10,830	△ 11,246	△ 3,096	△ 10,432	△ 13,344
有形固定資産の売却による収入	Proceeds from sales of property, plant and equipment	1	-	1,228	1	1,269
投資有価証券の売却による収入	Proceeds from sales of investment securities	0	182	351	784	6,530
その他	Other, net	△ 110	△ 184	△ 102	△ 59	△ 21
投資活動によるキャッシュ・フロー	Net cash provided by (used in) investing activities	△ 10,939	△ 11,249	△ 1,619	△ 9,705	△ 5,566
<b>III. 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>III. Cash flows from financing activities</b>					
長期借入れによる収入	Proceeds from long-term borrowings	2,900	3,000	-	5,000	5,000
長期借入金の返済による支出	Repayments of long-term borrowings	△ 3,048	△ 2,705	△ 2,542	△ 2,307	△ 1,756
社債の発行による収入	Proceeds from issuance of bonds	5,000	10,000	15,000	5,000	5,000
社債の償還による支出	Redemption of bonds	△ 7,000	△ 5,000	△ 5,000	△ 5,000	-
自己株式の取得による支出	Purchase of treasury shares	△ 40	△ 47	△ 1,039	△ 1,046	△ 467
配当金の支払額	Dividends paid	△ 890	△ 942	△ 1,049	△ 1,289	△ 1,506
その他	Other, net	△ 49	△ 90	△ 140	△ 57	△ 49
財務活動によるキャッシュ・フロー	Net cash provided by (used in) financing activities	△ 3,127	4,213	5,227	298	6,219
IV. 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	IV. Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	△ 9,350	△ 150	8,867	△ 2,713	8,345
V. 現金及び現金同等物の期首残高	V. Cash and cash equivalents at beginning of period	16,552	7,202	7,051	15,918	13,205
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	VI. Cash and cash equivalents at end of period	7,202	7,051	15,918	13,205	21,550

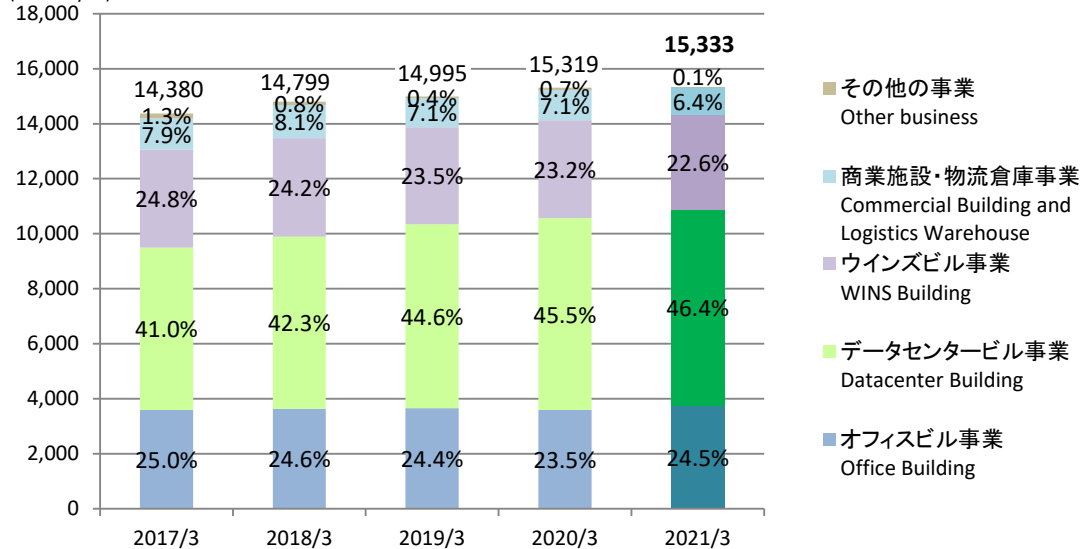
## セグメント情報 Segment Information (連結 Consolidated)

単位: 百万円(million yen)

		2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3
土地建物賃貸事業	Building lease business	14,197	14,678	14,942	15,220	15,317
オフィスビル事業	Office Building	3,594	3,632	3,658	3,593	3,761
データセンタービル事業	Datacenter Building	5,904	6,260	6,690	6,975	7,111
ウインズビル事業	WINS Building	3,562	3,581	3,524	3,560	3,458
商業施設・物流倉庫事業	Commercial Building and Logistics Warehouse	1,135	1,204	1,069	1,091	985
その他の事業	Other business	182	121	52	98	16
合計	Total	14,380	14,799	14,995	15,319	15,333

### 部門別売上高 Sales by Segment

百万円  
(million yen)



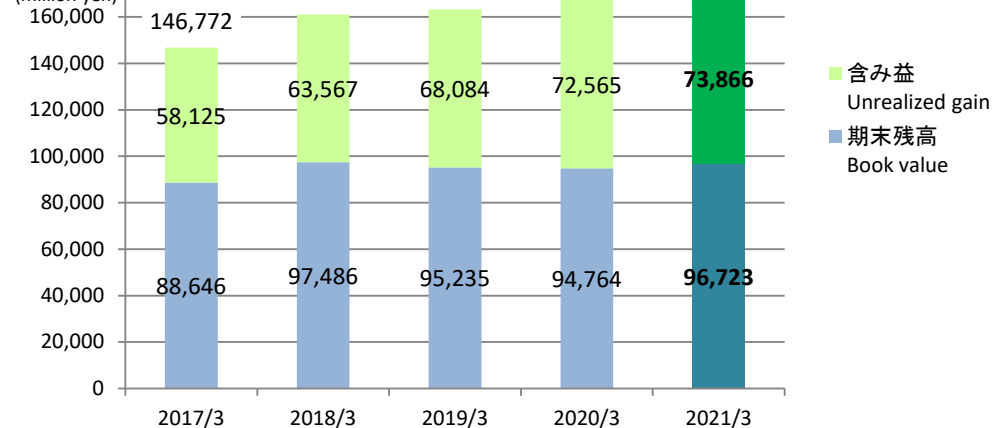
## 賃貸等不動産の評価額 Appraised Value of Investment and Rental Properties

単位: 百万円(million yen)

		2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3
期末時価	Fair value	146,772	161,054	163,320	167,330	170,590
期末残高	Book value	88,646	97,486	95,235	94,764	96,723
含み益	Unrealized gain	58,125	63,567	68,084	72,565	73,866

### 期末時価 Fair value

百万円  
(million yen)



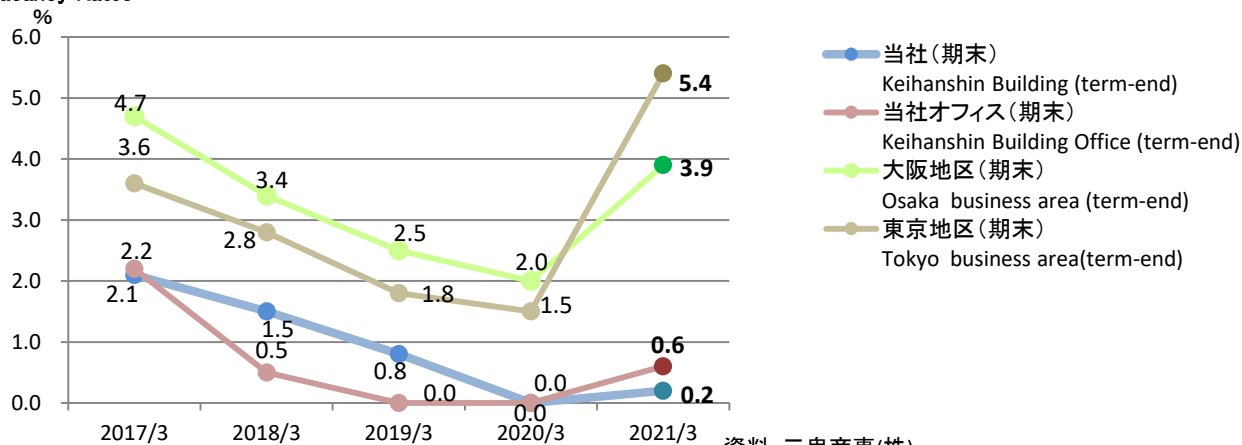
## 空室率 Vacancy Rates

単位: %

		2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3
当社(期末)	Keihanshin Building (term-end)	2.1	1.5	0.8	0.0	0.2
当社オフィス(期末)	Keihanshin Building Office (term-end)	2.2	0.5	0.0	0.0	0.6
大阪地区(期末)	Osaka business area(term-end)	4.7	3.4	2.5	2.0	3.9
東京地区(期末)	Tokyo business area(term-end)	3.6	2.8	1.8	1.5	5.4

### 空室率

#### Vacancy Rates



資料:三鬼商事(株)

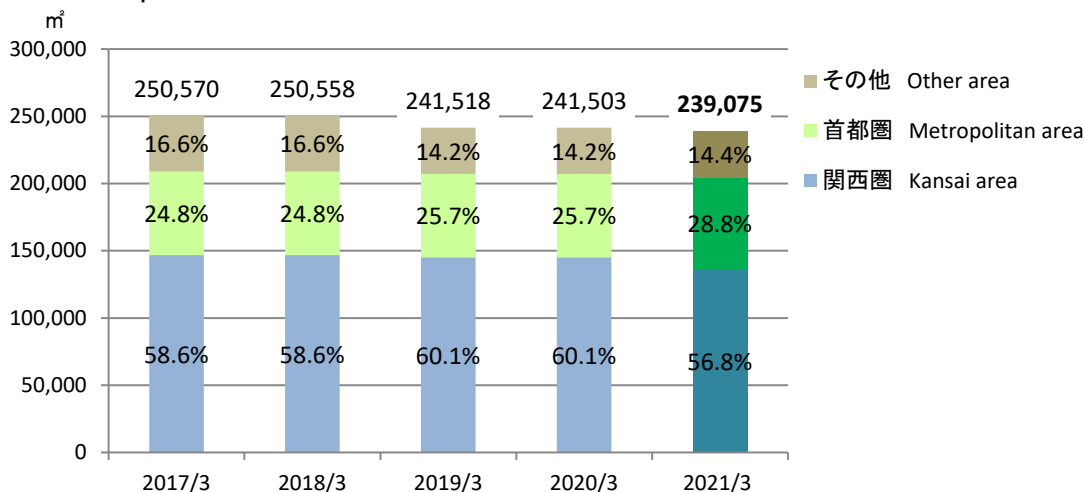
## 所有物件 賃貸可能面積等 Rental Floor Space

単位: m<sup>2</sup>

		2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3	物件数 (Number of properties)
関西圏	Kansai area						
オフィスビル	Office Building	33,168	33,156	31,517	31,517	31,517	4
データセンタービル	Datacenter Building	58,450	58,450	58,204	58,189	58,279	7
ウインズビル	WINS Building	31,122	31,122	31,122	31,122	31,122	5
商業施設・物流倉庫	Commercial Building and Logistics Warehouse	24,183	24,183	24,243	24,243	14,840	2
小計	Sub-total	146,925	146,913	145,088	145,072	135,760	18
首都圏	Metropolitan area						
オフィスビル	Office Building	42,762	42,762	42,762	42,762	49,647	4
商業施設・物流倉庫	Commercial Building and Logistics Warehouse	19,286	19,286	19,286	19,286	19,286	2
小計	Sub-total	62,049	62,049	62,049	62,049	68,934	6
その他	Other area						
商業施設・物流倉庫	Commercial Building and Logistics Warehouse	41,596	41,596	34,381	34,381	34,381	1
小計	Sub-total	41,596	41,596	34,381	34,381	34,381	1
合計	Total	250,570	250,558	241,518	241,503	239,075	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	52,184,498株 52,184,498 shares
株主数 Number of shareholders	7,732名 7,732
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	12.5
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)	2,419	4.7
株式会社三井住友銀行 Sumitomo Mitsui Banking Corporation	2,133	4.1
株式会社日本カストディ銀行(信託口) Custody Bank of Japan,Ltd.(trust account)	1,466	2.8
ダイキン工業株式会社 Daikin Industries,Ltd.	1,421	2.8
株式会社きんでん KINDEN CORPORATION	1,393	2.7
鹿島建設株式会社 KAJIMA CORPORATION	1,376	2.7
株式会社三重銀行 The Mie Bank,Ltd.	1,287	2.5
STICHTING PENSIOEN FONDS METAAL EN TECHNIEK STICHTING PENSIOEN FONDS METAAL EN TECHNIEK	967	1.9
株式会社百十四銀行 The Hyakujushi Bank, Ltd.	891	1.7

株式分布状況  
Breakdown of Shareholder's

