

2018年5月10日
May 10, 2018

決算説明会資料

FACT BOOK

2018年3月期
Year ended March 31,2018

 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)				
		2014	2015	2016	2017	2018
売上高	Revenue from operations	14,031	14,852	14,930	14,380	14,799
土地建物賃貸事業	Building lease business	13,600	14,571	14,746	14,197	14,678
その他の事業	Other business	430	280	183	182	121
売上原価	Cost of revenue from operations	8,621	8,855	8,673	8,121	8,233
売上総利益	Gross profit	5,410	5,996	6,256	6,259	6,566
販売費及び一般管理費	Selling, general and administrative expenses	946	1,030	1,138	1,290	1,267
営業利益	Operating income	4,463	4,966	5,118	4,969	5,298
経常利益	Ordinary income	3,699	4,457	4,782	4,740	5,044
当期純利益	Net income	2,369	2,732	3,610	3,272	3,585
総資産	Total assets	115,015	115,243	111,418	113,204	123,035
純資産	Net assets	48,250	51,850	54,556	58,862	62,227

経営指標 Performance Indicators (連結 Consolidated)

		2014	2015	2016	2017	2018
売上高売上総利益率(%)	Gross profit ratio(%)	38.6	40.4	41.9	43.5	44.4
売上高営業利益率(%)	Operating income ratio(%)	31.8	33.4	34.3	34.6	35.8
売上高経常利益率(%)	Ordinary income ratio(%)	26.4	30.0	32.0	33.0	34.1
自己資本当期純利益率(ROE)(%)	Return on equity (ROE)(%)	5.3	5.5	6.8	5.8	5.9
総資産当期純利益率(ROA)(%)	Return on total assets (ROA)(%)	2.1	2.4	3.2	2.9	3.0
総資産経常利益率(%)	Return on assets(%)	3.2	3.9	4.2	4.2	4.3
自己資本比率(%)	Shareholder's equity ratio(%)	42.0	45.0	49.0	52.0	50.5

※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=Net income÷((Net assets at preceding year end-Subscription rights to shares at preceding year end+Net assets at current year end-Subscription rights to shares 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=Net income÷((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)				
		2014	2015	2016	2017	2018
金融収支	Financial income and expense	▲ 774	▲ 515	▲ 337	▲ 237	▲ 256
有利子負債	Interest-bearing debt	56,750	51,286	45,317	43,085	48,294
借入金依存度(%)	Interest-bearing debt dependence ratio(%)	49.3	44.5	40.7	38.1	39.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	Interest coverage ratio(times)	5.5	10.6	9.3	10.3	14.9

※借入依存度=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)

		2014	2015	2016	2017	2018
一株当たり当期純利益(EPS)(円)	Earnings per share(EPS)(yen)	46.1	50.6	66.9	60.7	66.6
一株当たり純資産(BPS)(円)	Book value per share(BPS)(yen)	893.9	960.6	1,010.8	1,091.7	1,154.8

その他の指標 Other Indicators (連結 Consolidated)

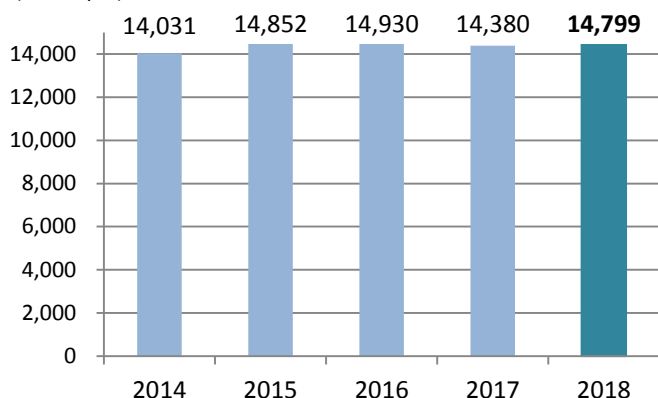
		単位: 百万円(million yen)				
		2014	2015	2016	2017	2018
設備投資費	Capital expenditure	472	9,572	9,510	10,840	11,236
減価償却費	Depreciation & Amortization	2,612	2,738	2,636	2,538	2,433
年間配当金(円)	Dividends per share(yen)	14.0	15.0	16.0	17.0	18.0
配当性向(%)	Dividend payout ratio(%)	30.4	29.6	23.9	28.0	27.0
従業員数(連結)(人)	Number of employees(persons)	38	39	40	43	45

業績推移 Financial Performance (連結 Consolidated)

売上高

Revenue from Operations

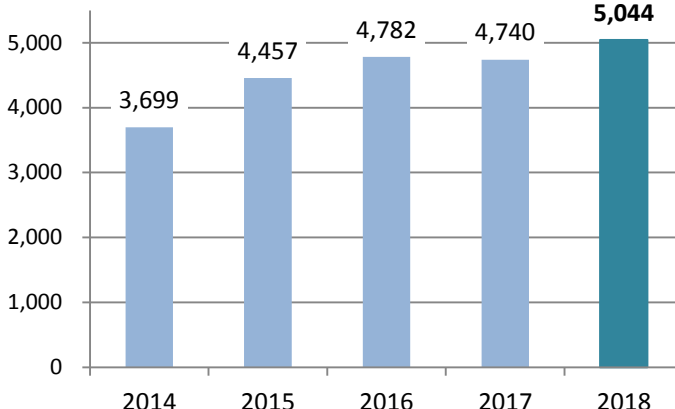
百万円
(million yen)



経常利益

Ordinary income

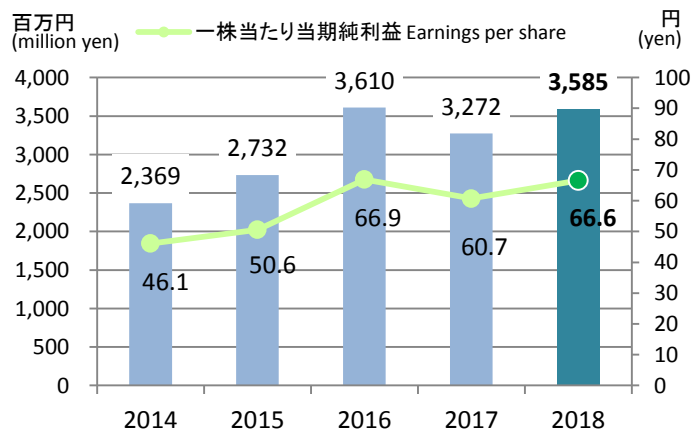
百万円
(million yen)



当期純利益/一株当たり当期純利益

Net income/Earnings per share

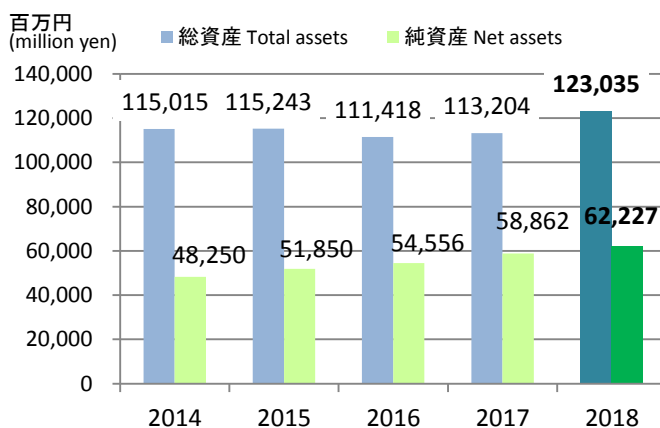
百万円 (million yen) 当期純利益 Net income
一株当たり当期純利益 Earnings per share



総資産/純資産

Total assets/Net assets

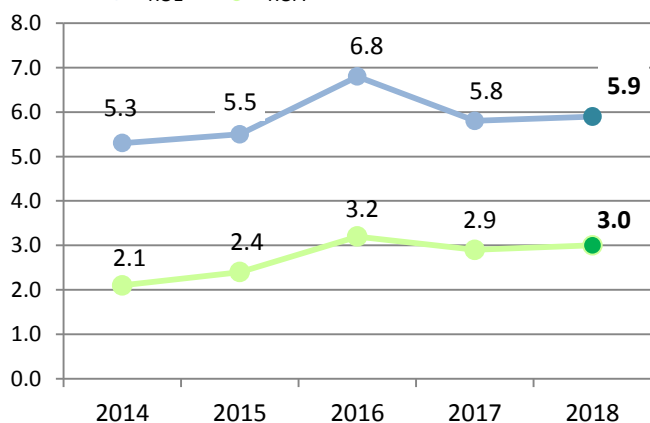
円 (yen) 百万円 (million yen) 総資産 Total assets 純資産 Net assets



ROE/ROA

Return on equity/Return on total assets

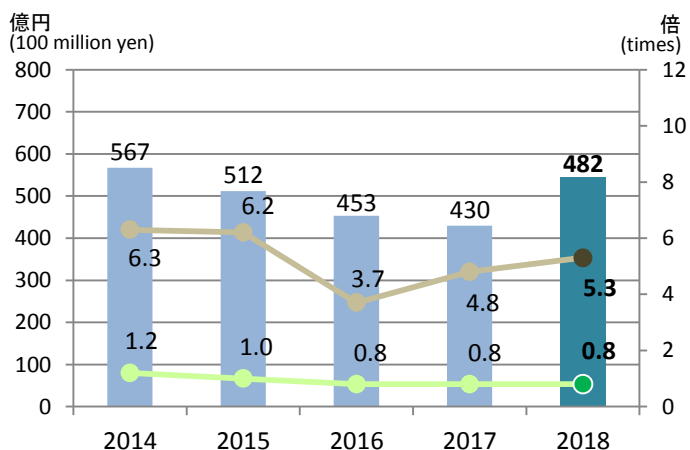
% ROE ROA



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



貸借対照表 Balance Sheets (連結 Consolidated)

単位: 百万円(million yen)

(資産の部)	(Assets)	2014	2015	2016	2017	2018
I. 流動資産	I. Current assets					
1. 現金及び預金	1. Cash and cash equivalents	12,283	3,576	16,552	7,202	7,051
2. 売掛金	2. Accounts receivable-trade	420	281	258	284	277
3. その他	3. Other current assets	177	239	285	190	205
流動資産合計	Total current assets	12,880	4,097	17,095	7,677	7,533
II. 固定資産	II. Fixed assets					
1. 有形固定資産	1. Property and equipment					
(1) 建物及び構築物	(1) Buildings and structures	38,405	36,944	33,652	32,744	31,144
(2) 土地	(2) Land	51,291	51,291	32,438	42,093	52,666
(3) 信託建物	(3) Buildings in trust	-	2,005	3,002	2,720	2,439
(4) 信託土地	(4) Land in trust	-	6,261	11,038	11,038	11,038
(5) 建設仮勘定	(5) Construction in progress	-	2	-	6	156
(6) その他	(6) Other property and equipment	151	131	134	106	97
有形固定資産合計	Total property and equipment	89,847	96,637	80,266	88,711	97,543
2. 無形固定資産	2. Intangible assets	69	53	60	47	30
3. 投資その他の資産	3. Investments and other assets					
(1) 投資有価証券	(1) Investment securities	9,450	11,806	11,364	14,123	15,289
(2) 敷金及び保証金	(2) Lease deposits	2,272	2,180	2,180	2,198	2,198
(3) その他	(3) Other Investments and other assets	495	468	451	446	438
投資その他の資産合計	Total investments and other assets	12,218	14,454	13,995	16,768	17,927
固定資産合計	Total fixed assets	102,135	111,145	94,322	105,526	115,501
資産合計	Total assets	115,015	115,243	111,418	113,204	123,035
(負債の部)	(Liabilities)	2014	2015	2016	2017	2018
I. 流動負債	I. Current liabilities					
1. 買掛金	1. Accounts payable	168	11	111	63	23
2. 短期借入金	2. Short-term borrowings	26,937	15,384	5,548	5,198	5,042
3. 1年内償還予定の社債	3. Current portion of bonds	-	-	7,000	5,000	5,000
4. 未払法人税等	4. Income taxes payable	371	1,155	1,294	442	975
5. その他	5. Other current liabilities	1,423	1,673	1,920	1,502	1,649
流動負債合計	Total current liabilities	28,901	18,224	15,874	12,206	12,691
II. 固定負債	II Long-term liabilities					
1. 社債	1. Bonds	22,000	22,000	20,000	20,000	25,000
2. 長期借入金	2. Long-term debt	7,431	13,606	12,558	12,760	13,209
3. 長期預り敷金保証金	3. Lease deposits from tenants	6,134	6,483	5,436	5,576	5,760
4. 役員退職慰労引当金	5. Provision for directors' retirement benefits	171	182	175	-	-
5. 退職給付に係る負債	6. Net defined benefit liability	56	60	67	55	56
6. その他	7. Other Long-term liabilities	2,069	2,836	2,748	3,743	4,089
固定負債合計	Total long-term liabilities	37,863	45,168	40,987	42,135	48,116
負債合計	Total liabilities	66,765	63,392	56,861	54,341	60,807
(純資産の部)	(Net assets)	2014	2015	2016	2017	2018
I. 株主資本	I Shareholders' equity					
1. 資本金	1. Common 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	30,411	32,388	35,162	37,544	40,187
4. 自己株式	4. Treasury stock	△ 9	△ 9	△ 9	△ 50	△ 97
株主資本合計	Total shareholders' equity	50,015	51,992	54,766	57,108	59,704
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. Unrealized gains on securities	3,003	4,756	4,628	6,564	7,329
2. 土地再評価差額金	2. Land revaluation reserve	△ 4,769	△ 4,898	△ 4,838	△ 4,838	△ 4,876
その他の包括利益累計額合計	Total accumulated other comprehensive income	△ 1,765	△ 142	△ 209	1,726	2,453
III. 新株予約権	III. Subscription rights to shares					
		-	-	-	27	69
純資産合計	Total net assets	48,250	51,850	54,556	58,862	62,227
負債純資産合計	Total liabilities and net assets	115,015	115,243	111,418	113,204	123,035

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)				
		2014	2015	2016	2017	2018
I.売上高	I.Revenue from operations	14,031	14,852	14,930	14,380	14,799
II.売上原価	II.Cost of revenue from operations	8,621	8,855	8,673	8,121	8,233
売上総利益	Gross profit	5,410	5,996	6,256	6,259	6,566
III.販売費及び一般管理費	III.Selling, general and administrative expenses	946	1,030	1,138	1,290	1,267
営業利益	Operating income	4,463	4,966	5,118	4,969	5,298
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	154	178	228	241	267
2.その他	2.Other non-operating income	17	15	10	17	11
営業外収益合計	Total non-operating income	172	194	238	258	278
V.営業外費用	V.Non-operating expenses					
1.支払利息等	1.Interest expense	929	694	565	479	523
2.その他	2.Other non-operating expenses	7	9	8	8	9
営業外費用合計	Total non-operating expenses	937	703	573	487	533
経常利益	Ordinary income	3,699	4,457	4,782	4,740	5,044
VI.特別利益	VI.Extraordinary income					
1.固定資産売却益	1.Gain on sales of fixed assets	170	4	1,205	1	-
2.その他	2.Other extraordinary income	15	-	-	38	130
特別利益合計	Total extraordinary income	186	4	1,205	39	130
VII.特別損失	VII.Extraordinary loss					
1.固定資産売却損	1.Loss on sales of noncurrent assets	0	-	-	-	-
2.固定資産除却損	2.Loss related to retirement of fixed assets	7	76	13	1	12
3.減損損失	3.Impairment loss	32	-	-	-	-
4.投資有価証券評価損	4.Loss on valuation of investment securities	-	-	101	-	-
5.不動産取得税及び登録免許税	5.Real estate acquisition tax and registration license tax	0	-	-	-	-
6.その他	6.Other extraordinary loss	-	-	0	31	-
特別損失合計	Total extraordinary loss	39	76	115	33	12
税金等調整前当期純利益	Income before income taxes	3,846	4,386	5,872	4,746	5,162
法人税、住民税及び事業税	Income taxes	972	1,591	2,049	1,353	1,594
法人税等調整額	Deferred income taxes	504	61	212	121	△ 17
少数株主損益調整前当期純利益	Income before minority interests	2,369	2,732	-	-	-
当期純利益	Net income	2,369	2,732	3,610	3,272	3,585
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

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

		単位:百万円(million yen)				
		2014	2015	2016	2017	2018
当期純利益	Net income	2,369	2,732	3,610	3,272	3,585
その他包括利益	Other comprehensive income	130	1,623	△ 67	1,936	726
包括利益	Comprehensive income	2,500	4,356	3,543	5,208	4,312

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)

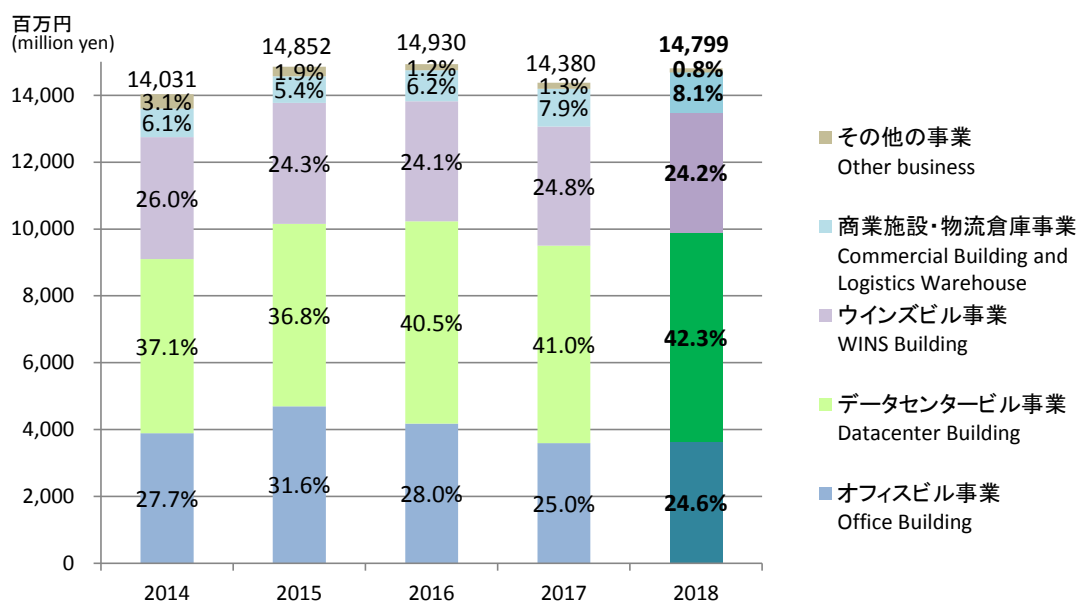
		2014	2015	2016	2017	2018
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	I. Cash flows from operating activities					
税金等調整前当期純利益	Income before income taxes	3,846	4,386	5,872	4,746	5,162
減価償却費	Depreciation and amortization	2,612	2,738	2,636	2,538	2,433
減損損失	Impairment loss	32	-	-	-	-
受取利息及び受取配当金	Interest and dividends income	△ 154	△ 178	△ 228	△ 241	△ 267
支払利息等	Interest expense	929	694	534	446	459
有形固定資産売却損益(△は益)	Loss(Gain) on sales of property, plant and equipment	△ 170	△ 4	△ 1,205	△ 1	-
その他	Other, net	△ 522	754	△ 449	△ 278	332
小計	Sub-total	6,571	8,389	7,161	7,210	8,121
法人税等の支払額	Income taxes paid	△ 1,274	△ 833	△ 1,941	△ 2,246	△ 1,041
その他	Other, net	△ 689	△ 470	△ 299	△ 246	△ 195
営業活動によるキャッシュ・フロー	Net cash flows from operating activities	4,607	7,086	4,919	4,717	6,884
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	△ 818	△ 9,528	△ 9,509	△ 10,830	△ 11,246
有形固定資産の売却による収入	Proceeds from sales of property, plant and equipment	1,036	7	24,440	1	-
その他	Other, net	△ 90	△ 124	△ 112	△ 110	△ 2
投資活動によるキャッシュ・フロー	Net cash flows from investing activities	128	△ 9,644	14,818	△ 10,939	△ 11,249
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 borrowings	△ 200	9,000	△ 9,000	-	-
長期借入れによる収入	Proceeds from long-term borrowings	-	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 borrowings	△ 6,105	△ 25,279	△ 3,884	△ 3,048	△ 2,705
社債の発行による収入	Proceeds from issuance of corporate bonds	-	-	5,000	5,000	10,000
社債の償還による支出	Redemption of corporate bonds	△ 300	-	-	△ 7,000	△ 5,000
株式の発行による収入	Proceeds from issuance of common stock	4,278	-	-	-	-
自己株式の売却による収入	Proceeds from sales of treasury stock	475	-	0	0	0
配当金の支払額	Cash dividends paid	△ 736	△ 755	△ 836	△ 890	△ 942
その他	Other, net	△ 46	△ 13	△ 41	△ 89	△ 138
財務活動によるキャッシュ・フロー	Net cash flows from financing activities	△ 2,633	△ 6,148	△ 6,762	△ 3,127	4,213
IV. 現金及び現金同等物に係る換算差額	IV. Effect of change in exchange rate 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	2,102	△ 8,706	12,976	△ 9,350	△ 150
VI. 現金及び現金同等物の期首残高	VI. Cash and cash equivalents at the beginning of the year	10,180	12,283	3,576	16,552	7,202
VII. 現金及び現金同等物の期末残高	VII. Cash and cash equivalents at the end of the year	12,283	3,576	16,552	7,202	7,051

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

単位:百万円(million yen)

		2014	2015	2016	2017	2018
土地建物賃貸事業	Building lease business	13,600	14,571	14,746	14,197	14,678
オフィスビル事業	Office Building	3,889	4,697	4,184	3,594	3,632
データセンタービル事業	Datacenter Building	5,211	5,457	6,044	5,904	6,260
ウインズビル事業	WINS Building	3,647	3,613	3,588	3,562	3,581
商業施設・物流倉庫事業	Commercial Building and Logistics Warehouse	852	803	929	1,135	1,204
その他の事業	Other business	430	280	183	182	121
合計	Total	14,031	14,852	14,930	14,380	14,799

部門別売上高 Sales by Segment

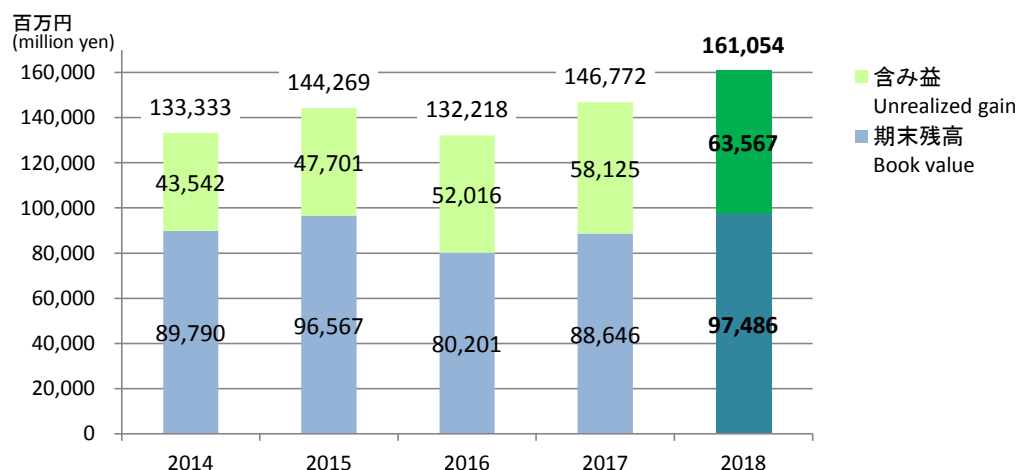


賃貸等不動産の評価額 Appraised Value of Investment and Rental Properties

単位:百万円(million yen)

		2014	2015	2016	2017	2018
期末時価	Fair value	133,333	144,269	132,218	146,772	161,054
期末残高	Book value	89,790	96,567	80,201	88,646	97,486
含み益	Unrealized gain	43,542	47,701	52,016	58,125	63,567

期末時価 Fair value

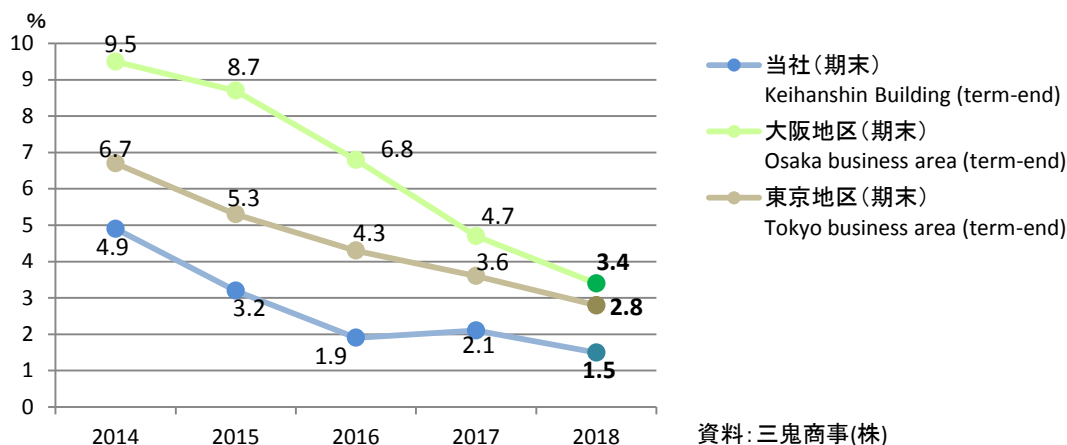


空室率 Vacancy Rates

単位: %

		2014	2015	2016	2017	2018
当社(期末)	Keihanshin Building (term-end)	4.9	3.2	1.9	2.1	1.5
大阪地区(期末)	Osaka business area(term-end)	9.5	8.7	6.8	4.7	3.4
東京地区(期末)	Tokyo business area(term-end)	6.7	5.3	4.3	3.6	2.8

空室率 Vacancy Rates

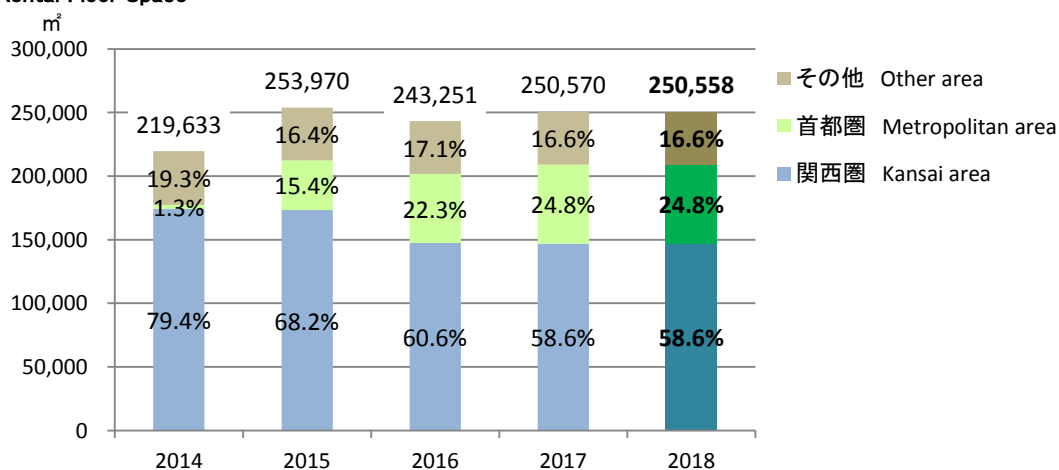


資料: 三鬼商事(株)

所有物件 賃貸可能面積等 Rental Floor Space

		2014	2015	2016	2017	2018	物件数 (Number of properties)
関西圏	Kansai area						
オフィスビル	Office Building	59,149	59,020	33,181	33,168	33,156	5
データセンタービル	Datacenter Building	58,781	58,840	58,840	58,450	58,450	7
ウインズビル	WINS Building	31,239	31,239	31,140	31,122	31,122	5
商業施設・物流倉庫	Commercial Building and Logistics Warehouse	25,218	24,183	24,183	24,183	24,183	3
小計	Sub-total	174,387	173,284	147,346	146,925	146,913	20
首都圏	Metropolitan area						
オフィスビル	Office Building	2,889	39,090	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	2
小計	Sub-total	2,889	39,090	54,309	62,049	62,049	5
その他	Other area						
商業施設・物流倉庫	Commercial Building and Logistics Warehouse	42,355	41,596	41,596	41,596	41,596	2
小計	Sub-total	42,355	41,596	41,596	41,596	41,596	2
合計	Total	219,633	253,970	243,251	250,570	250,558	27

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	9,062名 9,062
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	12.0
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	2,958	5.5
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)	2,222	4.1
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	2.9
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
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)	960	1.8
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

