

2018年10月26日
Oct 26, 2018

FACT BOOK

2019年3月期 第2四半期
Year ended March 31,2019-2nd Quarter

 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 2Q
売上高	Net sales	14,852	14,930	14,380	14,799	7,387
土地建物賃貸事業	Building lease business	14,571	14,746	14,197	14,678	7,363
その他の事業	Other business	280	183	182	121	23
売上原価	Cost of sales	8,855	8,673	8,121	8,233	4,026
売上総利益	Gross profit	5,996	6,256	6,259	6,566	3,361
販売費及び一般管理費	Selling, general and administrative expenses	1,030	1,138	1,290	1,267	646
営業利益	Operating profit	4,966	5,118	4,969	5,298	2,714
経常利益	Ordinary profit	4,457	4,782	4,740	5,044	2,618
当期純利益	Profit	2,732	3,610	3,272	3,585	2,205
総資産	Total assets	115,243	111,418	113,204	122,964	125,646
純資産	Net assets	51,850	54,556	58,862	62,227	65,526

経営指標 Performance Indicators (連結 Consolidated)

		2015	2016	2017	2018	2019 2Q
売上高売上総利益率(%)	Gross profit ratio(%)	40.4	41.9	43.5	44.4	45.5
売上高営業利益率(%)	Operating profit ratio(%)	33.4	34.3	34.6	35.8	36.7
売上高経常利益率(%)	Ordinary profit ratio(%)	30.0	32.0	33.0	34.1	35.4
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	3.5
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	1.8
総資産経常利益率(%)	Ordinary profit to total assets ratio(%)	3.9	4.2	4.2	4.3	2.1
自己資本比率(%)	Capital adequacy ratio(%)	45.0	49.0	52.0	50.5	52.1

※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 - 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 = 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 2Q
金融収支	Financial income and expense	▲ 515	▲ 337	▲ 237	▲ 256	▲ 96
有利子負債	Interest-bearing debt	51,286	45,317	43,085	48,294	46,966
借入金依存度(%)	Interest-bearing debt dependence ratio(%)	44.5	40.7	38.1	39.3	37.4
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	10.8

※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 2Q
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	41.0
一株当たり純資産(BPS)(円)	Basic book value per share(BPS)(yen)	960.6	1,010.8	1,091.7	1,154.8	1,216.4

その他の指標 Other Indicators (連結 Consolidated)

		単位: 百万円(million yen)				
		2015	2016	2017	2018	2019 2Q
設備投資費	Capital expenditure	9,572	9,510	10,840	11,236	1,993
減価償却費	Depreciation	2,738	2,636	2,538	2,433	1,117
年間配当金(円)	Dividends per share(yen)	15.0	16.0	17.0	18.0	※10.0
配当性向(%)	Dividend payout ratio(%)	29.6	23.9	28.0	27.0	※24.4
従業員数(連結)(人)	Number of employees(persons)	39	40	43	45	45

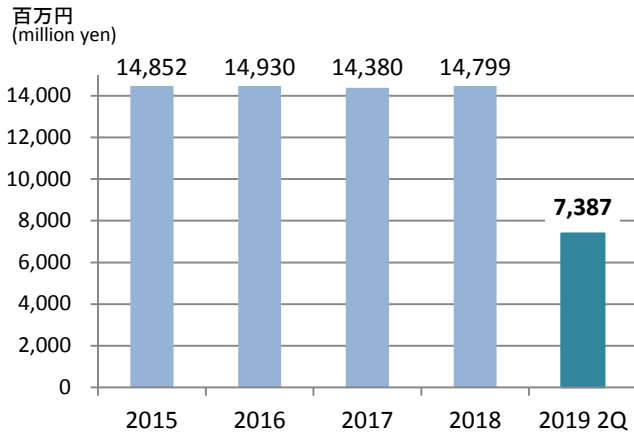
※中間配当金

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)

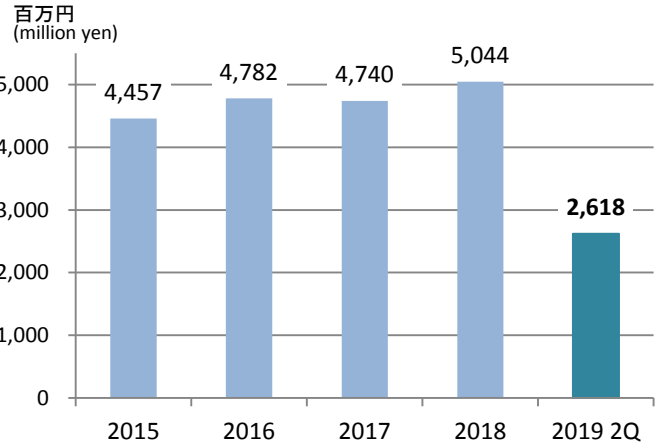
売上高

Net sales



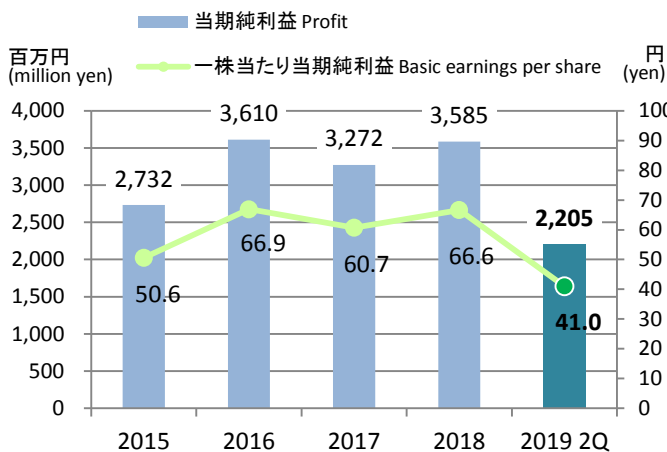
経常利益

Ordinary profit



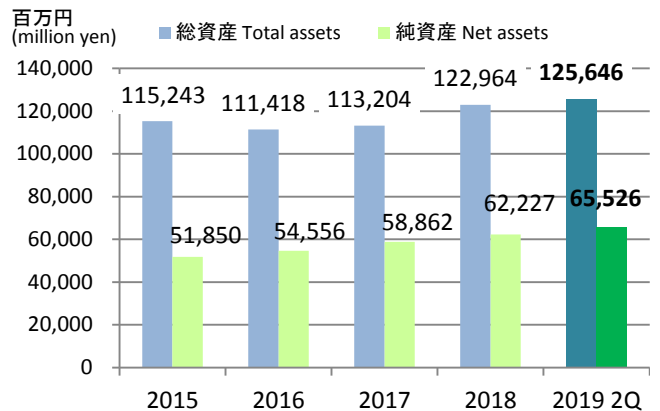
当期純利益/一株当たり当期純利益

Profit/Basic earnings per share



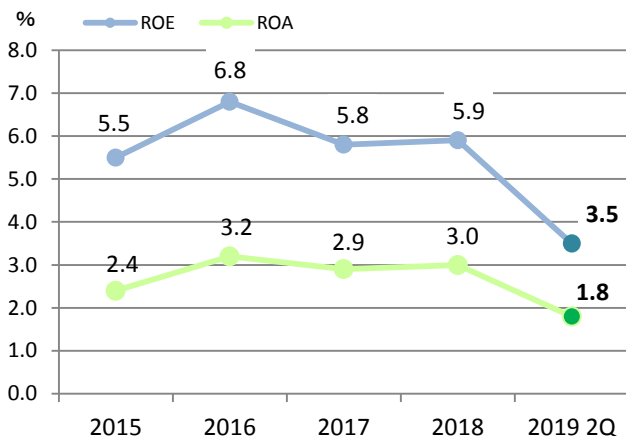
総資産/純資産

Total assets/Net assets



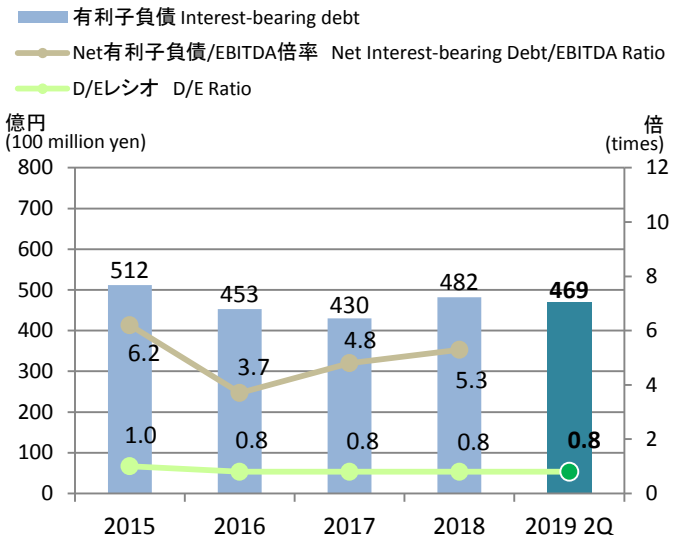
ROE/ROA

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 2Q
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	6,974		
2. 売掛金	2. Accounts receivable-trade	281	258	284	277	312		
3. その他	3. Other	239	285	190	131	272		
流動資産合計	Total current assets	4,097	17,095	7,677	7,459	7,560		
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	30,083		
(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	2,352		
(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	1,535		
(6) その他	(6) Other	131	134	106	97	92		
有形固定資産合計	Total property, plant and equipment	96,637	80,266	88,711	97,543	97,742		
2. 無形固定資産		2. Intangible assets		53	60	47	30	73
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	17,634		
(2) 敷金及び保証金	(2) Lease deposits	2,180	2,180	2,198	2,198	2,192		
(3) その他	(3) Other	468	451	446	442	442		
投資その他の資産合計	Total investments and other assets	14,454	13,995	16,768	17,930	20,269		
固定資産合計	Total non-current assets	111,145	94,322	105,526	115,504	118,086		
資産合計	Total assets	115,243	111,418	113,204	122,964	125,646		
(負債の部)		(Liabilities)		2015	2016	2017	2018	2019 2Q
I. 流動負債		I. Current liabilities						
1. 買掛金	1. Accounts payable-trade	11	111	63	23	2		
2. 短期借入金	2. Short-term loans payable	15,384	5,548	5,198	5,042	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	1,155	1,294	442	975	931		
5. その他	5. Other	1,673	1,920	1,502	1,649	1,830		
流動負債合計	Total current liabilities	18,224	15,874	12,206	12,691	7,806		
II. 固定負債		II. Non-current liabilities						
1. 社債	1. Bonds payable	22,000	20,000	20,000	25,000	30,000		
2. 長期借入金	2. Long-term loans payable	13,606	12,558	12,760	13,209	11,924		
3. 長期預り敷金保証金	3. Lease deposits from tenants	6,483	5,436	5,576	5,760	5,576		
4. 役員退職慰労引当金	5. Provision for directors' retirement benefits	182	175	-	-	-		
5. 退職給付に係る負債	6. Net defined benefit liability	60	67	55	56	62		
6. その他	7. Other	2,836	2,748	3,743	4,018	4,751		
固定負債合計	Total non-current liabilities	45,168	40,987	42,135	48,045	52,314		
負債合計	Total liabilities	63,392	56,861	54,341	60,737	60,120		
(純資産の部)		(Net assets)		2015	2016	2017	2018	2019 2Q
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	41,774		
4. 自己株式	4. Treasury shares	△ 9	△ 9	△ 50	△ 97	△ 126		
株主資本合計	Total shareholders' equity	51,992	54,766	57,108	59,704	61,261		
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	8,954		
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	4,185		
III. 新株予約権		III. Share acquisition rights		-	-	27	69	78
純資産合計	Total net assets	51,850	54,556	58,862	62,227	65,526		
負債純資産合計	Total liabilities and net assets	115,243	111,418	113,204	122,964	125,646		

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	2018 2Q	2019 2Q
I.売上高	I .Net sales	14,852	14,930	14,380	14,799	7,303	7,387
II.売上原価	II .Cost of sales	8,855	8,673	8,121	8,233	4,008	4,026
売上総利益	Gross profit	5,996	6,256	6,259	6,566	3,295	3,361
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	629	646
営業利益	Operating profit	4,966	5,118	4,969	5,298	2,666	2,714
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	147	150
2.その他	2.Other	15	10	17	11	5	5
営業外収益合計	Total non-operating income	194	238	258	278	153	155
V.営業外費用	V.Non-operating expenses						
1.支払利息等	1.Interest expense	694	565	479	523	296	247
2.その他	2.Other	9	8	8	9	4	4
営業外費用合計	Total non-operating expenses	703	573	487	533	301	252
経常利益	Ordinary profit	4,457	4,782	4,740	5,044	2,517	2,618
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	-	2
特別利益合計	Total extraordinary income	4	1,205	39	130	-	526
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	1	7
2.投資有価証券評価損	2.Loss on valuation of investment securities	-	101	-	-	-	-
3.その他	3.Other	-	0	31	-	-	-
特別損失合計	Total extraordinary losses	76	115	33	12	1	7
税金等調整前当期純利益	Profit before income taxes	4,386	5,872	4,746	5,162	2,516	3,136
法人税、住民税及び事業税	Income taxes-current	1,591	2,049	1,353	1,594	778	883
法人税等調整額	Income taxes-deferred	61	212	121	△ 17	△ 9	47
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	1,747	2,205
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	1,747	2,205

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	2018 2Q	2019 2Q
当期純利益	Profit	2,732	3,610	3,272	3,585	1,747	2,205
その他包括利益	Other comprehensive income	1,623	△ 67	1,936	726	695	1,625
包括利益	Comprehensive income	4,356	3,543	5,208	4,312	2,443	3,830

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)

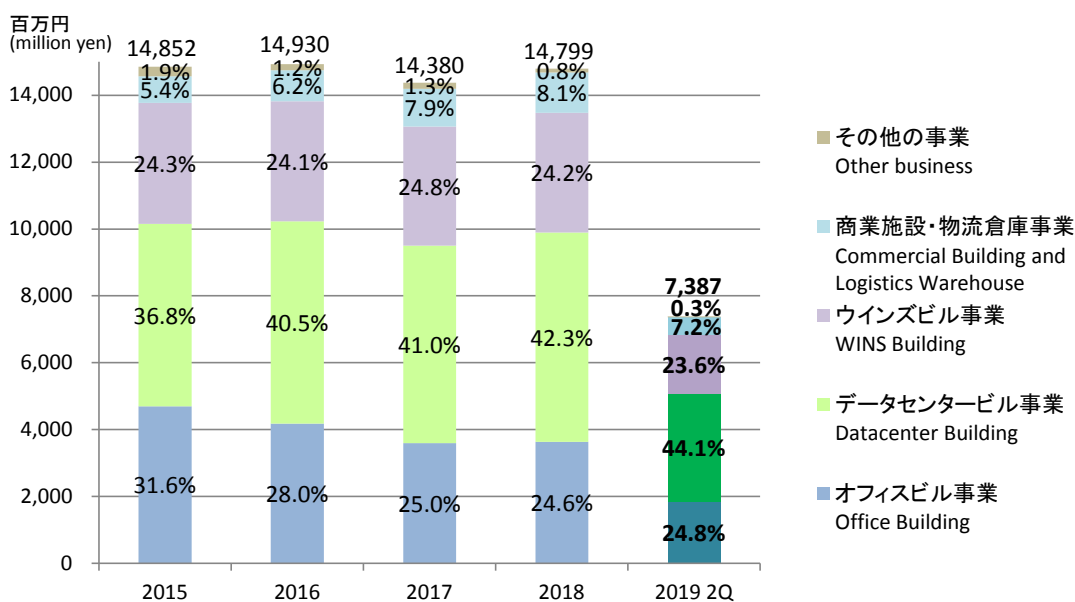
		2015	2016	2017	2018	2018 2Q	2019 2Q
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	I. Cash flows from operating activities						
税金等調整前当期純利益	Profit before income taxes	4,386	5,872	4,746	5,162	2,516	3,136
減価償却費	Depreciation	2,738	2,636	2,538	2,433	1,234	1,117
受取利息及び受取配当金	Interest and dividends income	△ 178	△ 228	△ 241	△ 267	△ 147	△ 150
支払利息等	Interest expenses	694	534	446	459	232	214
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	79	△ 413
小計	Sub-total	8,389	7,161	7,210	8,121	3,916	3,380
法人税等の支払額	Income taxes paid	△ 833	△ 1,941	△ 2,246	△ 1,041	△ 361	△ 926
その他	Other, net	△ 470	△ 299	△ 246	△ 195	△ 71	△ 69
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	3,484	2,384
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	△ 10,723	△ 1,712
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	△ 140	△ 90
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	△ 10,864	△ 574
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	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	△ 1,414	△ 1,286
社債の発行による収入	Proceeds from issuance of bonds	-	5,000	5,000	10,000	10,000	5,000
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	0	-
配当金の支払額	Cash dividends paid	△ 755	△ 836	△ 890	△ 942	△ 485	△ 511
その他	Other, net	△ 13	△ 41	△ 89	△ 138	△ 137	△ 89
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	10,962	△ 1,886
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	△ 8,706	12,976	△ 9,350	△ 150	3,582	△ 76
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	7,202	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	10,784	6,974

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

単位:百万円(million yen)

		2015	2016	2017	2018	2019 2Q
土地建物賃貸事業	Building lease business	14,571	14,746	14,197	14,678	7,363
オフィスビル事業	Office Building	4,697	4,184	3,594	3,632	1,834
データセンタービル事業	Datacenter Building	5,457	6,044	5,904	6,260	3,254
ウインズビル事業	WINS Building	3,613	3,588	3,562	3,581	1,742
商業施設・物流倉庫事業	Commercial Building and Logistics Warehouse	803	929	1,135	1,204	532
その他の事業	Other business	280	183	182	121	23
合計	Total	14,852	14,930	14,380	14,799	7,387

部門別売上高 Sales by Segment

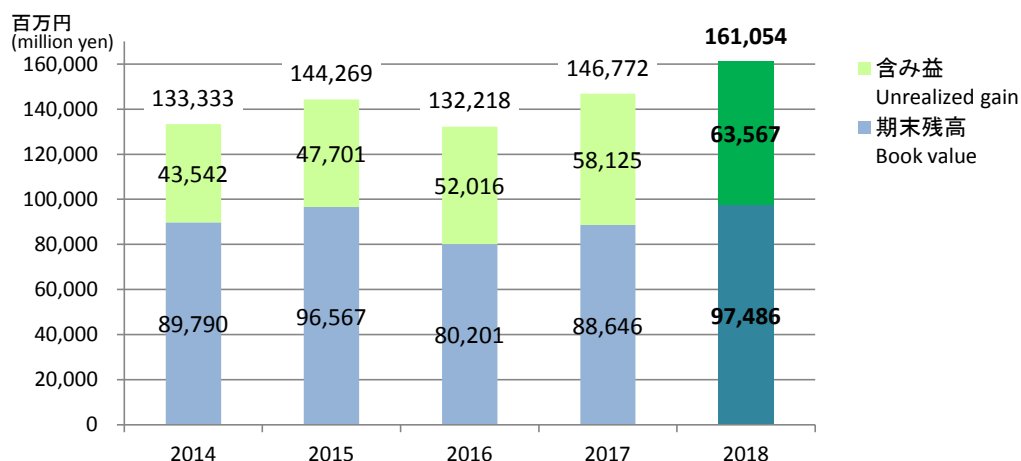


賃貸等不動産の評価額 Appraised Value of Investment and Rental Properties

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

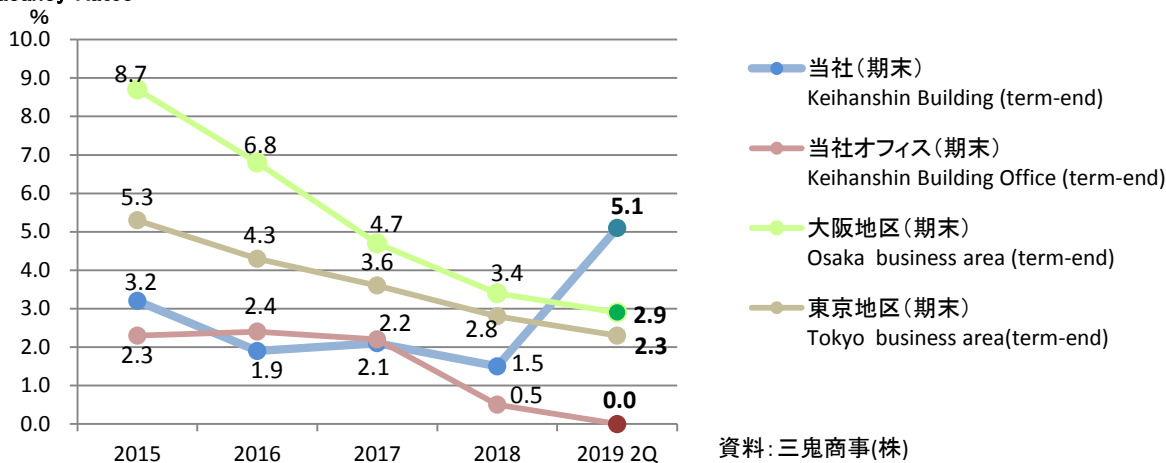
単位: %

当社(期末)	Keihanshin Building (term-end)
当社オフィス(期末)	Keihanshin Building Office (term-end)
大阪地区(期末)	Osaka business area(term-end)
東京地区(期末)	Tokyo business area(term-end)

2015	2016	2017	2018	2019 2Q
3.2	1.9	2.1	1.5	5.1
2.3	2.4	2.2	0.5	0.0
8.7	6.8	4.7	3.4	2.9
5.3	4.3	3.6	2.8	2.3

空室率

Vacancy Rates



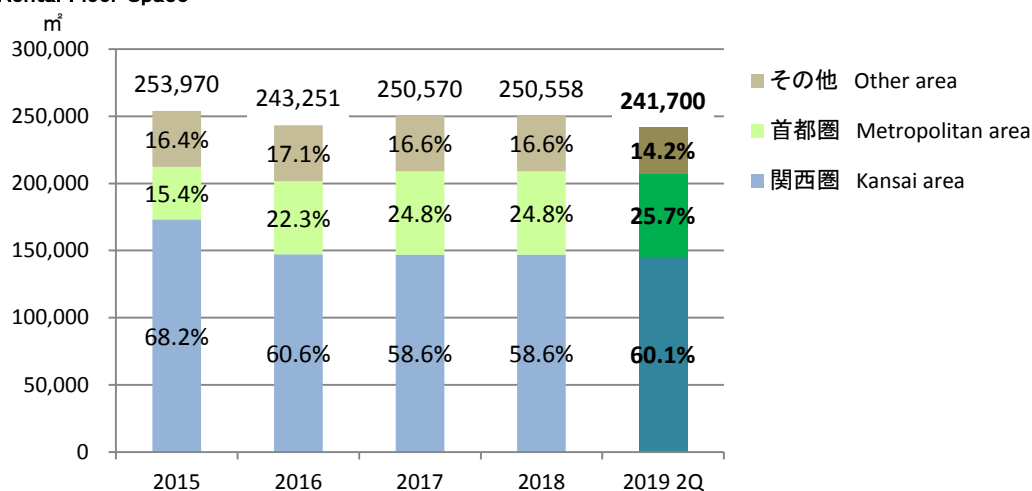
資料:三鬼商事(株)

所有物件 賃貸可能面積等 Rental Floor Space

		2015	2016	2017	2018	2019 2Q	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	58,446	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	24,183	3
小計	Sub-total	173,284	147,346	146,925	146,913	145,269	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	241,700	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	8,652名 8,652
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	3,230	6.0
株式会社三井住友銀行 Sumitomo Mitsui Banking Corporation.	2,133	4.0
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)	1,990	3.7
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)	1,163	2.2
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

