



平成29年12月10日

会社説明会資料



京阪神ビルディング株式会社

代表取締役社長 南 浩一

1. 会社概要

会 社 名	京阪神ビルディング株式会社
所 在 地	〒541-0048 大阪府中央区瓦町四丁目2番14号
代 表 者	代表取締役社長 南 浩一
設 立	昭和23年(1948年)12月24日
資 本 金	98億2,761万円
従 業 員 数	46名(連結)
発行済株式総数	5,399万株
上 場 市 場	東証1部
証券コード	8818
単元株式数	100株

競馬場を再興

昭和23年(1948年)	京阪神競馬(株)設立
昭和24年(1949年)	大阪証券取引所上場 阪神競馬場竣工、農林省に賃貸
昭和30年(1955年)	日本中央競馬会へ阪神競馬場を譲渡 兵庫県宝塚市の山林を代替取得



竣工直後の阪神競馬場

総合不動産業への転換

昭和31年(1956年)	京阪神不動産(株)に社名変更 兵庫県宝塚市において分譲事業開始
昭和37年(1962年)	オフィスビル第1号 「瓦町ビル(大阪市)」竣工
昭和63年(1988年)	データセンタービル第1号 「新町第1ビル(大阪市)」竣工
平成9年(1997年)	分譲事業から完全撤退、賃貸専業へ
平成10年(1999年)	「長野商業施設(長野市)」購入



千種ヶ丘住宅地の開発風景



オフィスビル第1号 瓦町ビル



マンション分譲



長野商業施設

特色ある賃貸業へ

平成15年(2003年)	東京証券取引所第一部に上場
平成19年(2007年)	「北堀江ビル(大阪市)」竣工 「御堂筋ビル(大阪市)」竣工
平成21年(2009年)	「御成門ビル(東京都港区)」竣工
平成22年(2010年)	「ウインズ梅田B館ビル(大阪市)」建替

首都圏に進出し、業容の拡大へ

平成23年(2011年)	京阪神ビルディング(株)に社名変更
平成24年(2012年)	「西心斎橋ビル(大阪市)」竣工
平成26年(2014年)	「府中ビル(東京都府中市)」取得 「東京事務所(神田神保町)」開設
平成27年(2015年)	「代々木公園ビル(東京都渋谷区)」取得 「川越配送センター(埼玉県川越市)」取得
平成28年(2016年)	「藤沢商業施設(神奈川県藤沢市)」取得



御堂筋ビル



ウインズ梅田B館ビル



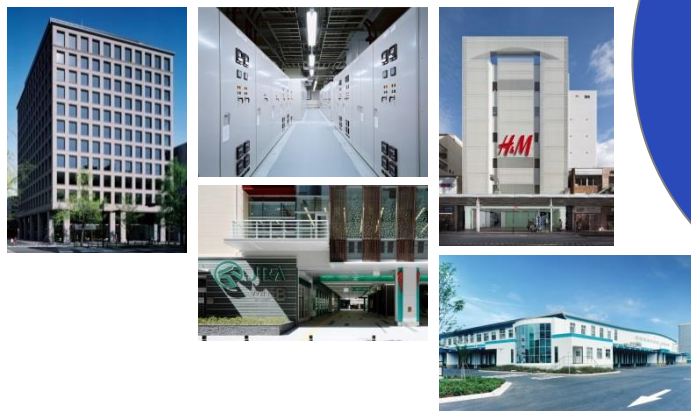
府中ビル



西心斎橋ビル

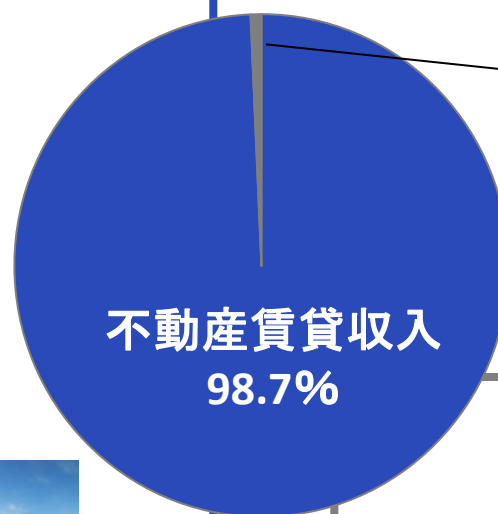
土地建物賃貸事業

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、様々な用途の事業用建物を賃貸しています。



賃貸している建物の総合管理業務を請け負っているほか、連結子会社がテナントから建物・設備の保守管理業務等を受託しています。

平成29年3月期 連結売上



その他売上 1.3%

その他の事業

テナントの入居に伴う設備工事や退去に伴う原状回復工事などの請負工事を受注しています。

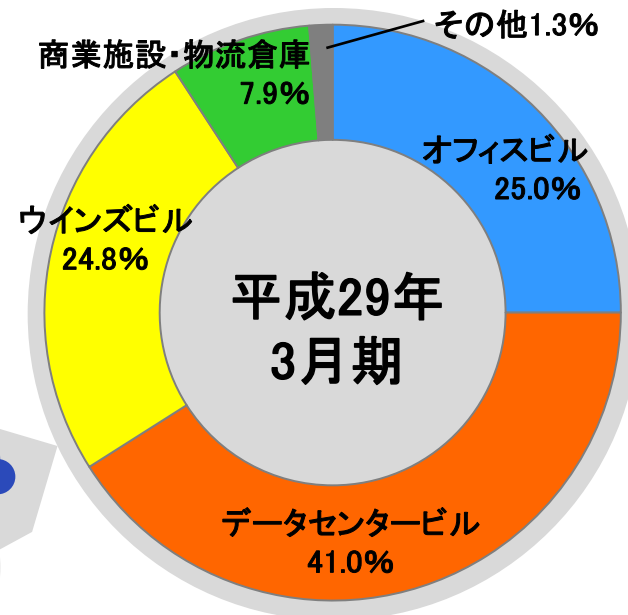
4. 事業ポートフォリオの変遷

- オフィスビル
- データセンタービル
- ウィンズビル
- 商業施設・物流倉庫
- 分譲
- その他

・オフィスビル5棟、データセンタービル3棟、物流倉庫1棟、商業施設1棟
竣工・取得
・オフィスビル3棟、商業施設・物流倉庫13棟売却

商業施設・物流倉庫事業を開始

平成13年



昭和62年

・昭和63年データセンタービル第1号「新町第1ビル」を竣工し、データセンタービル事業を開始
・分譲事業から完全に撤退

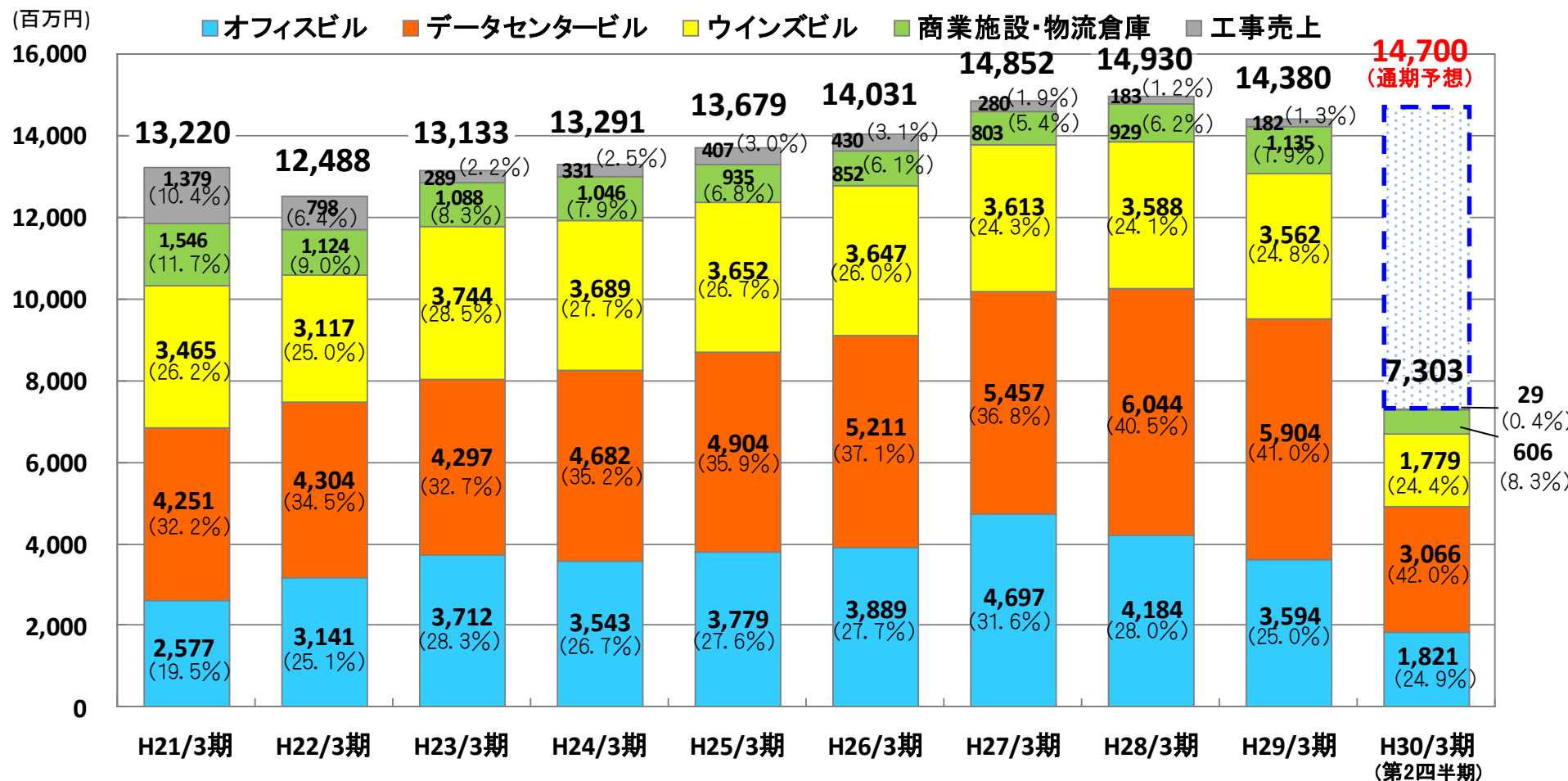
昭和50年

昭和31年

昭和37年オフィスビル第1号「瓦町ビル」を竣工し、オフィスビル事業を開始

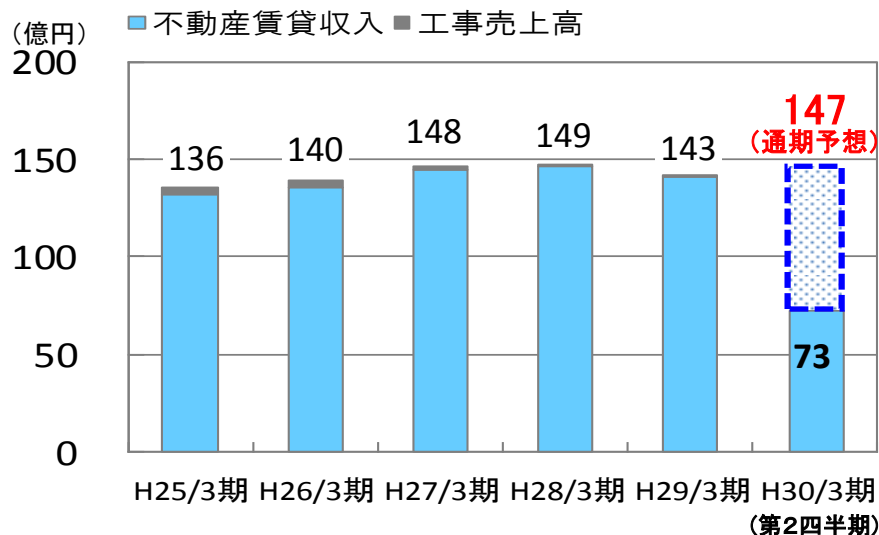
5. 各種指標推移(部門別売上高)

バランスのとれた事業ポートフォリオで、安定的かつ着実な成長を実現

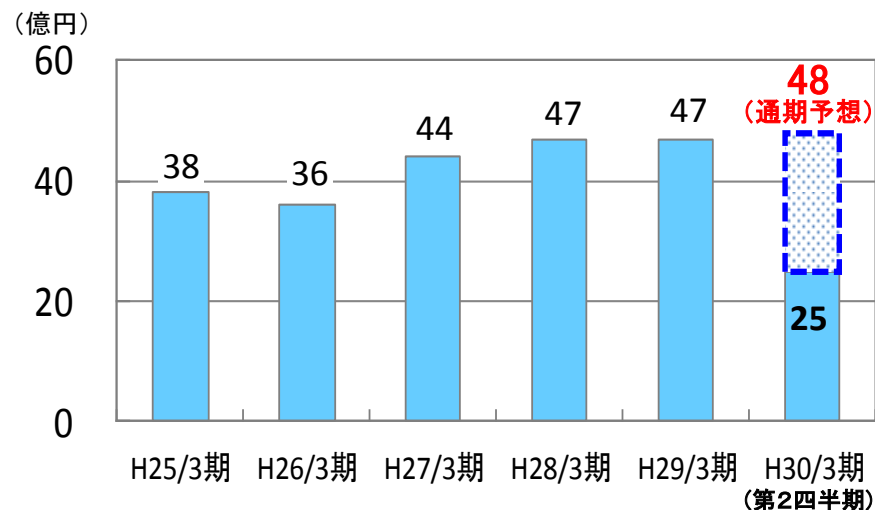


5. 各種指標推移(連結財務ハイライト)

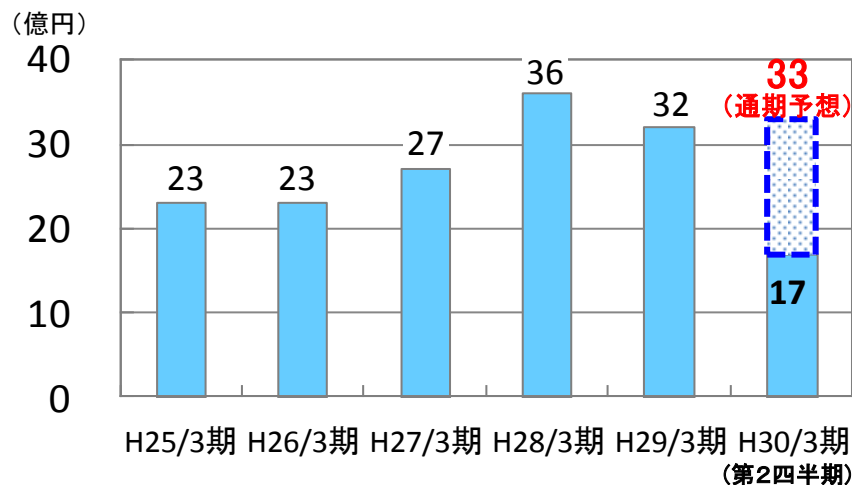
売上高



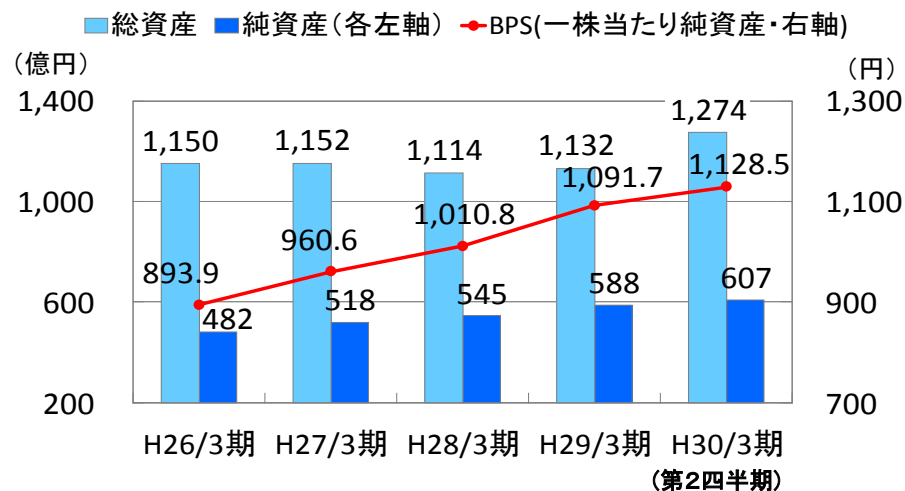
経常利益



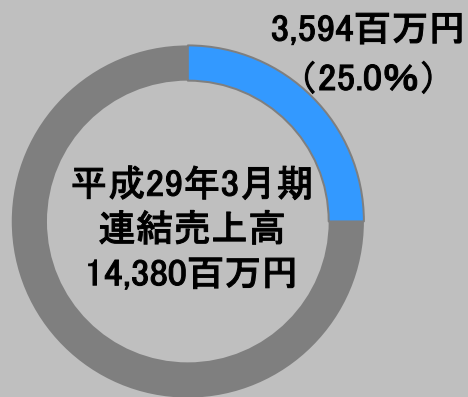
当期純利益



総資産・純資産



オフィスビル



主要な保有物件

- 御堂筋ビル(大阪市中心部)
- 淀屋橋ビル(大阪市中心部)
- 瓦町ビル(大阪市中心部)
- 御成門ビル(東京都港区)
- 府中ビル(東京都府中市)
- 代々木公園ビル(東京都渋谷区)

昭和37年の瓦町ビル竣工以来、半世紀以上に渡り高品質なオフィスビルを提供してきました。近年はデータセンタービルで培ったノウハウを活かし、災害に強いビルづくりにも注力。

また、首都圏へ営業エリアを拡大し、今後も業容の拡大に努めて参ります。



御堂筋ビル



屋上緑化



エントランス

データセンタービル



5,904百万円
(41.0%)

主要な保有物件

- 西心斎橋ビル(大阪市西区)
- 北堀江ビル(大阪市西区)
- 新町第1ビル(大阪市西区)
- 新町第2ビル(大阪市西区)
- 新江坂ビル(大阪府吹田市)

大容量の電力を安定的に供給するための電気設備や地震発生時に真価を発揮する免震装置の採用など、ハイスペックなデータセンター専用ビルを賃貸しています。

不動産事業者ならではの強みを活かした高品質なビル管理は、IT事業者をはじめとしたテナント様から高い評価をいただいています。



西心斎橋ビル



免震装置



中央監視室

ウインズビル

3,562百万円

(24.8%)

平成29年3月期
連結売上高
14,380百万円

保有物件

- ウインズ梅田A(大阪市北区)
- ウインズ梅田B(大阪市北区)
- ウインズ難波(大阪市浪速区)
- ウインズ京都(京都市東山区)
- ウインズ神戸(神戸市中央区)

設立以来のご縁で、関西地区にある5か所のウインズビル(場外馬券売場)を日本中央競馬界(JRA)へ賃貸しています。

ウインズ梅田B館は平成22年に建替え竣工し、関西初のエクセルフロア(有料観覧席)を設置。日本中央競馬会と協力し、地域のみなさまに愛される施設づくりに取り組んでいます。



ウインズ梅田B館



エクセルフロア

商業施設・物流倉庫

1,135百万円
(7.9%)

平成29年3月期
連結売上高
14,380百万円

保有物件

- 長野商業施設(長野県長野市)
- 四条河原町ビル(京都市中京区)
- 旭川商業施設(北海道旭川市)
- 藤沢商業施設(神奈川県藤沢市)
- 枚方倉庫(大阪府枚方市)
- 遠矢浜倉庫(神戸市兵庫区)
- 川越配送センター(埼玉県川越市)

当社の商業施設には地域のニーズや立地特性にあわせた有力テナントにご入居いただき、地域のみなさまの豊かな暮らしをバックアップしています。

また大都市郊外に展開する物流倉庫には、テナント様の要望に応じた設備や機能を備え、貴重な物流拠点としてご利用いただいています。



藤沢商業施設



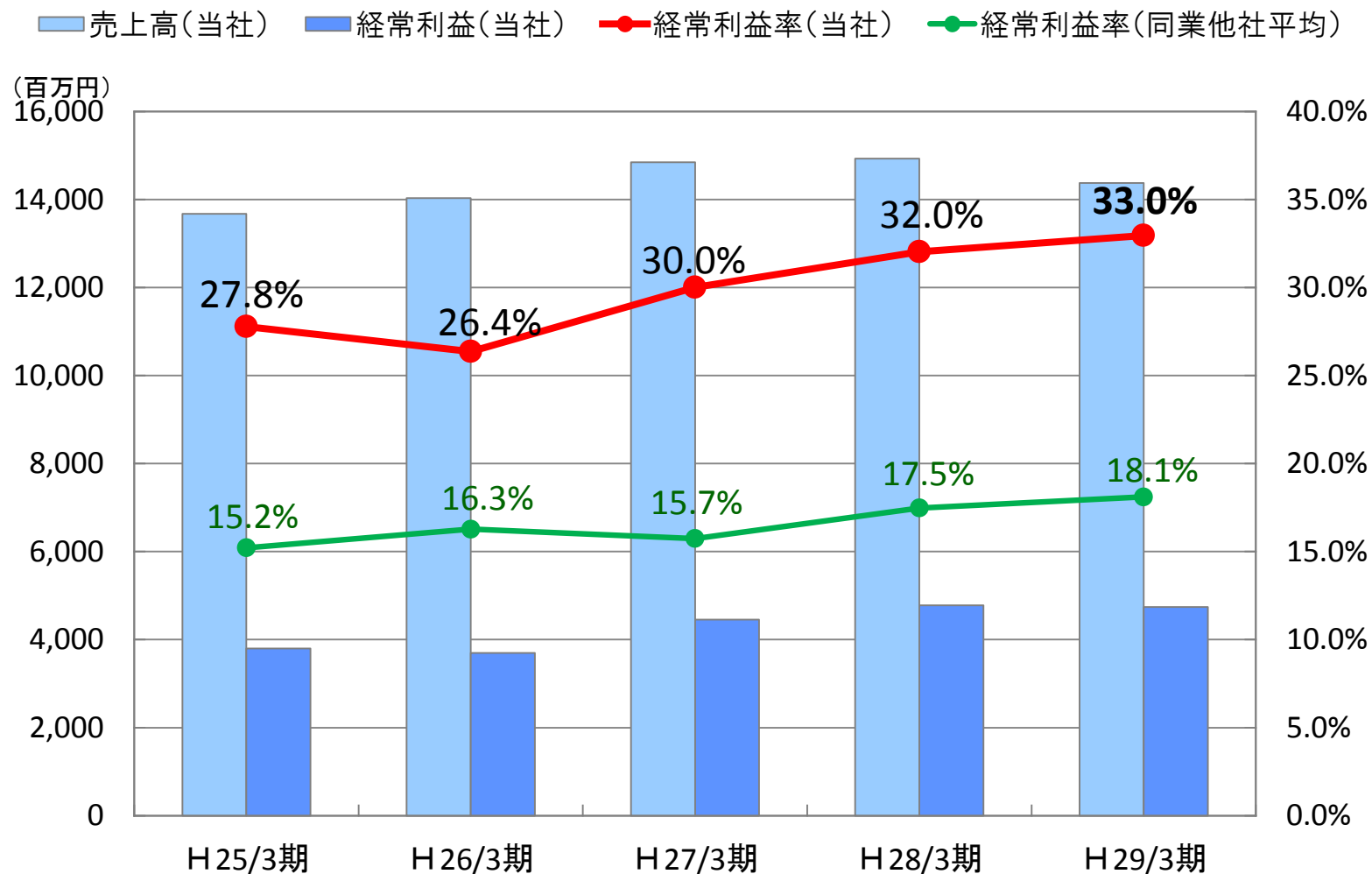
長野商業施設



川越配送センター

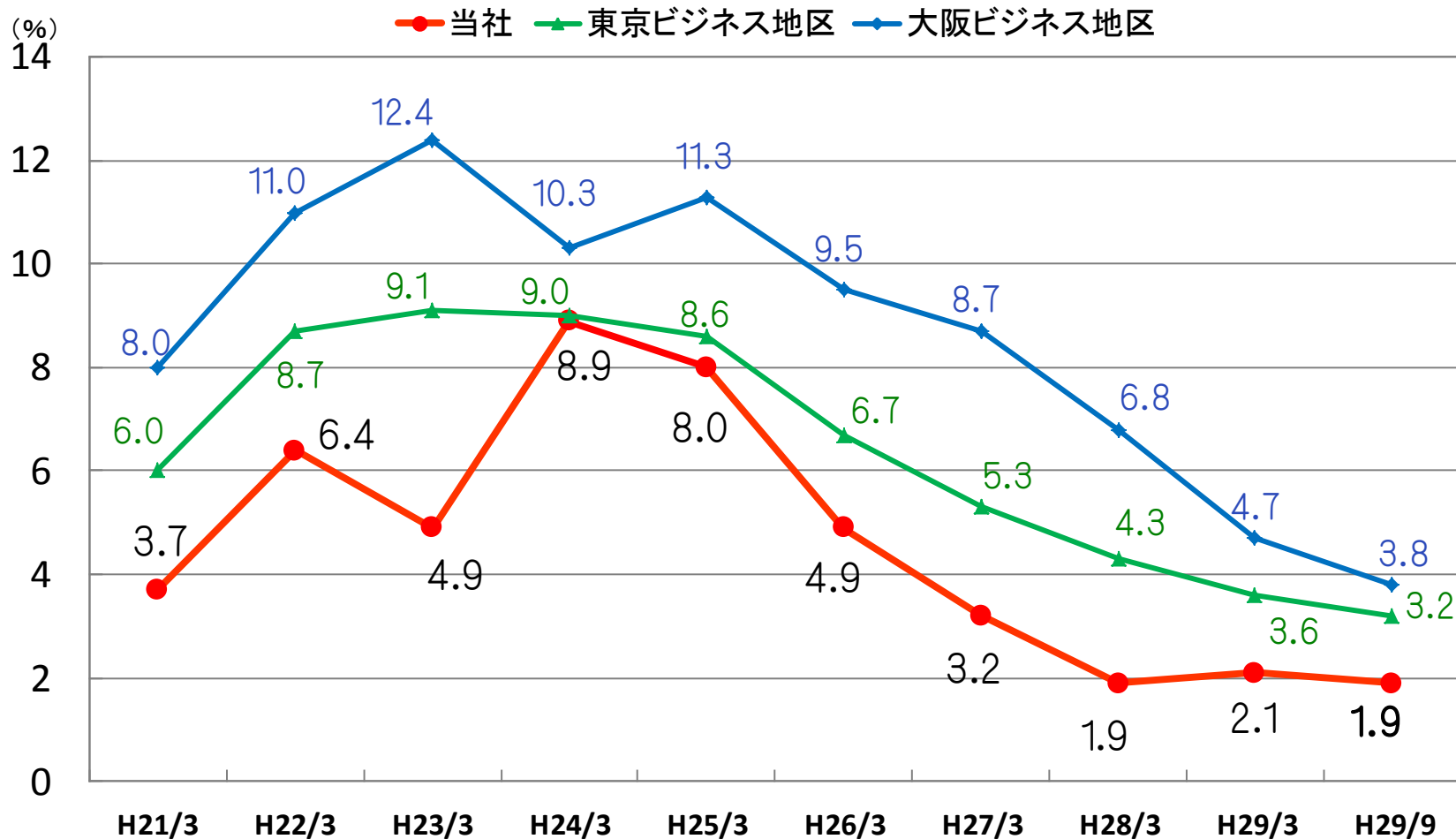
7. 当社の強み(収益性)

賃貸事業に特化することで高い収益性を実現



7. 当社の強み(空室率)

多彩な事業ポートフォリオにより、高い稼働率を実現



資料: 三鬼商事株

経験豊富な技術スタッフと営業スタッフの連携による行き届いたビル管理

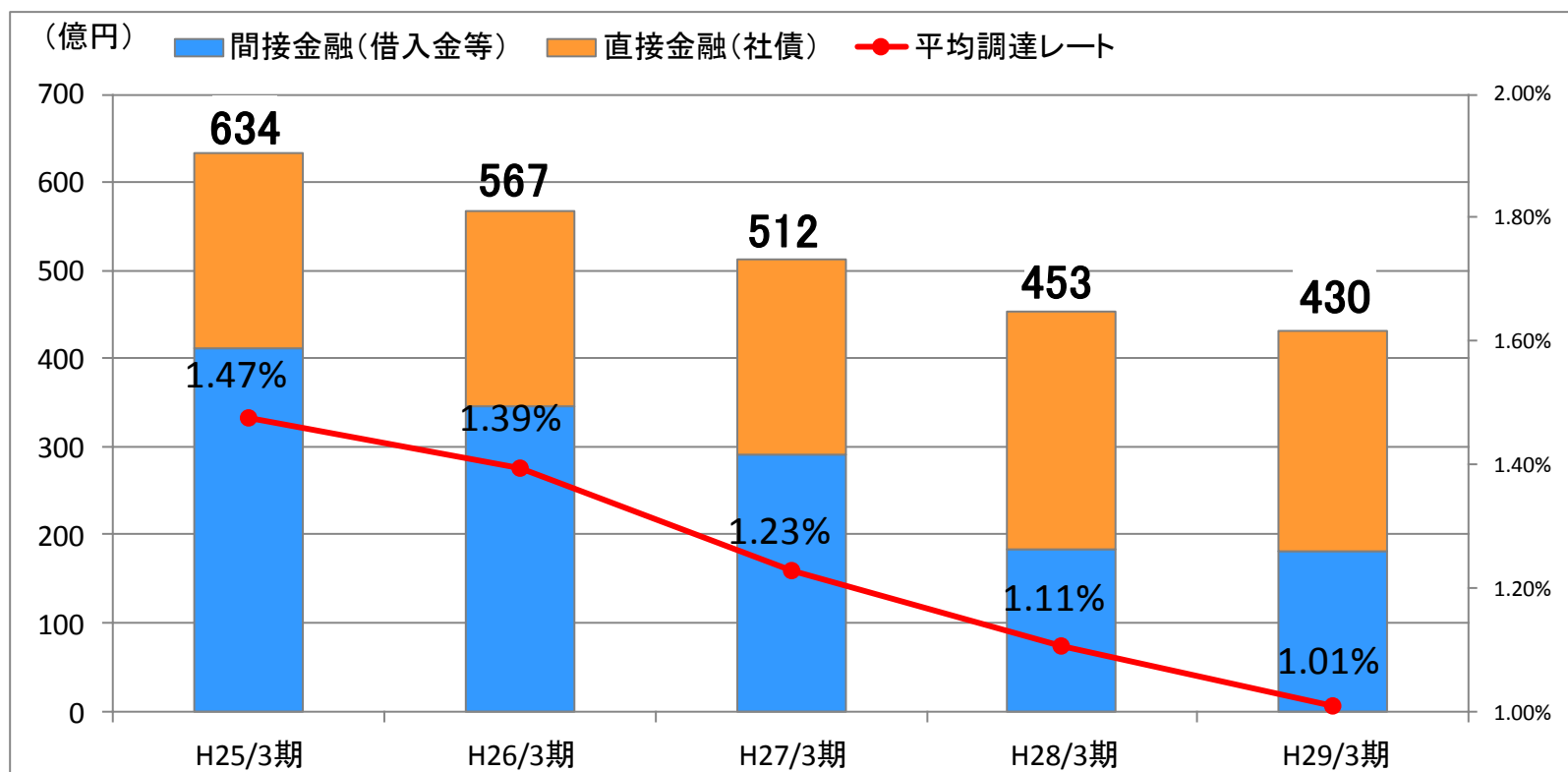
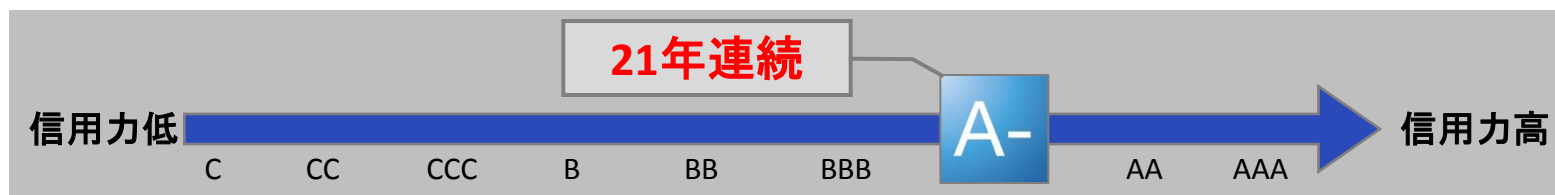
大手ゼネコンでの現場経験豊富な技術スタッフが、ビルの開発・運営・保守管理・リニューアルに一貫して関与。豊富な経験に裏付けされた確かな目線で、当社の高品質なビルづくりに貢献しています。

また、技術スタッフと営業スタッフが密接に連携することで、テナントの要望にきめ細かく応える行き届いたビル管理を実現しています。



7. 当社の強み(格付と資金調達)

21年連続の「A-」格を活かした資金調達



※平均調達金利 = 支払利息 ÷ {(期首有利子負債残高 + 期末有利子負債残高) ÷ 2}

オフィスビル開発用地を取得

東京都港区虎ノ門で、オフィスビル開発用地を本年6月に取得しました。虎ノ門は日本有数のビジネス街であるだけでなく、大規模な再開発によって今後さらなる発展が見込まれる地域です。当社はこの地に、高付加価値のオフィスビルを建築する予定です。

所在地	東京都港区西新橋1-7-13他
アクセス	東京メトロ銀座線「虎ノ門駅」徒歩2分 JR「新橋駅」徒歩6分 都営三田線「内幸町駅」徒歩4分 東京メトロ丸ノ内線・日比谷線・千代田線「霞ヶ関駅」徒歩5分
土地	977.61m ² (295.73坪)
取得日	平成29年6月

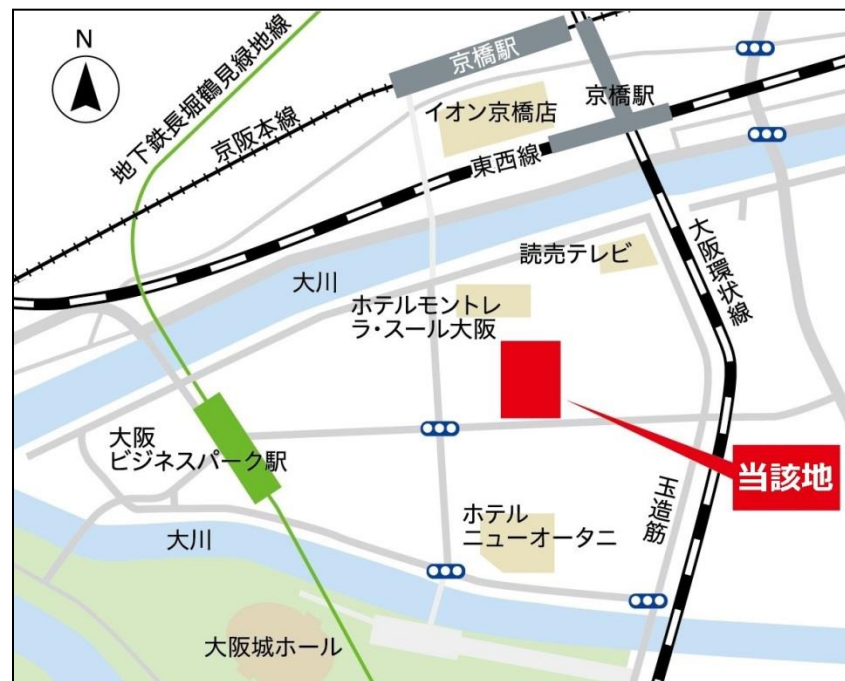


DCビル開発用地を取得

大阪市内の大阪ビジネスパーク（OBP）でDCビル開発用地を本年3月に取得しました。OBPは高層ビルが林立するビジネス街であると共に、古くから地盤が高く水害に強い地域です。

当社はこの地に、電力供給、セキュリティ管理、BCP対応、省エネに対応した最新鋭のDCビルを建築する予定です。

所在地	大阪市中心区城見2-2-7
アクセス	JR・京阪「京橋駅」徒歩6分 大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線 「大阪ビジネスパーク駅」徒歩3分
土地	6,671.94㎡（2,018.25坪）
取得日	平成29年3月



対象年度

平成29年度～平成33年度

基本方針

「Beyond 4D & 70th ～4事業の深化と進化、70周年のその先へ～」

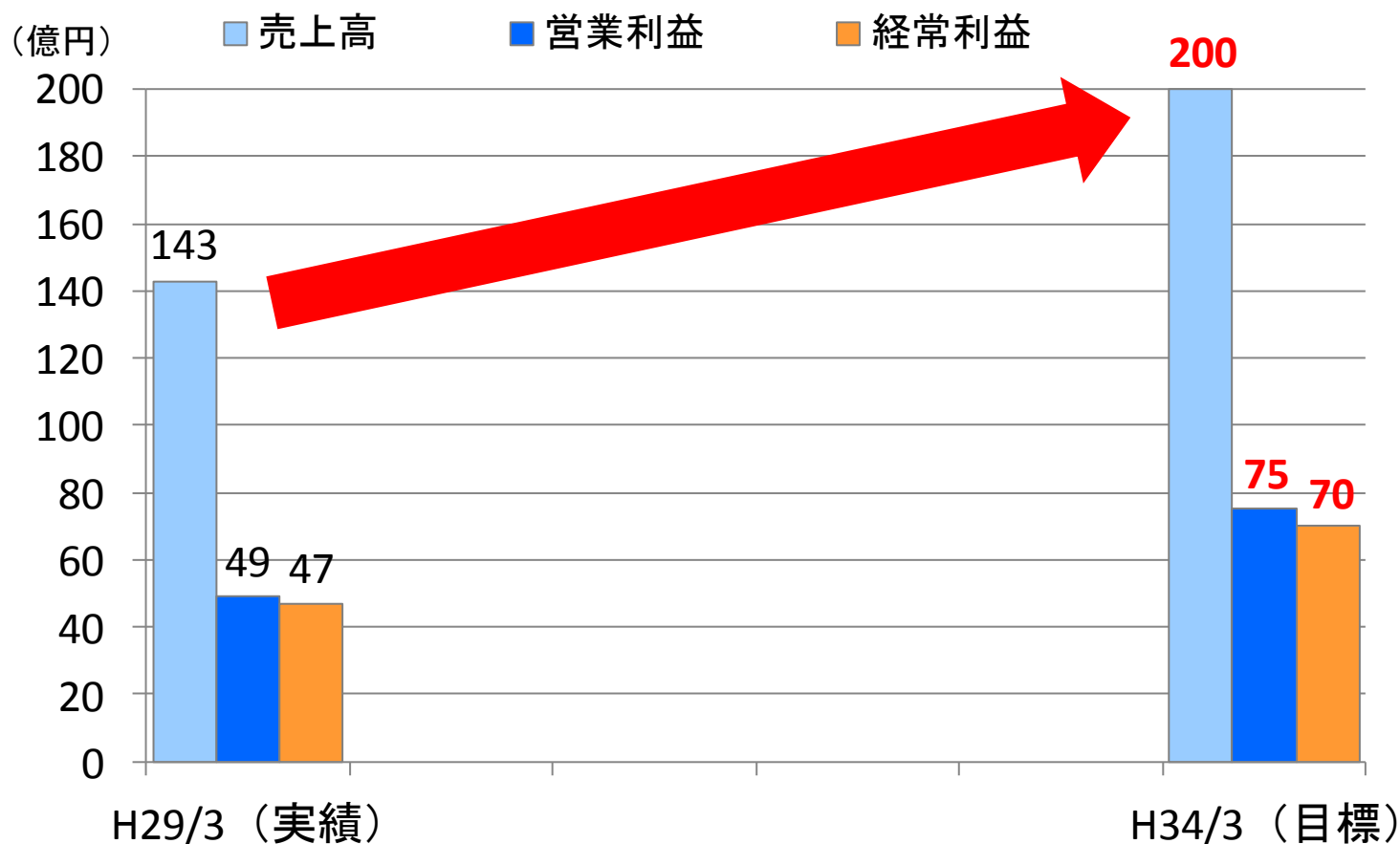
私たちは、中長期的な視点で持続的な成長を実現するため、創立70周年を迎える平成30年度も含めた5カ年を「特色ある4部門の賃貸事業を更に深化・進化させ、将来に向けた新たな事業を模索する時期」と位置づけます。



私たちは、時代のニーズに応え、創造力溢れる提案により価値ある事業空間を提供し
「次世代に継承される資産を拡充する」ことを目指します。

(1) 業績計画

売上高**200億円**、営業利益**75億円**、経常利益**70億円**を目指します。



9. 中期経営計画(数値目標)

	平成28年度 (実績)	平成33年度 (目標)
売上高	143億円	200億円
営業利益	49億円	75億円
経常利益	47億円	70億円

	平成28年度 (実績)	平成33年度 (目標)
総資産	1,132億円	1,500億円
ネット有利子負債	358億円	500億円
ネット有利子負債/ EBITDA倍率	4.8倍	5.0倍
自己資本	588億円	700億円
自己資本比率	52.0%	46.7%

(2) 投資計画

投資分野		投資金額(累計)
不動産投資	DC8の建築 既存物件の取得	450億円
更新修繕投資	所有物件の大規模修繕	50億円
合 計		500億円

(3) 新規投資戦略

オフィスビル

- ・地域ポートフォリオ分散の観点から東京都心部への投資
築浅物件の取得に加え、将来の種地となるような築古ビルを取得し、付加価値の高い物件の建築を検討
- ・Aクラスビルに特化
- ・他社とのタイアップによる再開発事業への参画

DCビル

- ・大阪地区での根強い需要に応える新DCビルの建築
- ・DC業界での知名度を生かした、東京地区での事業を推進

商業ビル

- ・首都圏や地方中核都市の商業中心部やターミナル駅に近い都市型商業ビルを取得

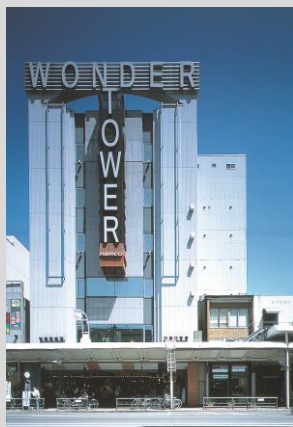
物流倉庫

- ・顧客のニーズに沿った設備・機能を備えたBTS型の倉庫を取得

(4) 既存施設の見直し

築古物件および収益性の低下した物件の建替え、リニューアルまたは売却の基本方針の決定と、着実な実行

四条河原町ビルはテナントの入れ換えに伴い、リニューアル工事を実施しました。テナントニーズに沿った更新工事を行うことで収益性も改善し、バリューアップを図ることが出来ました。



リニューアル前



リニューアル後

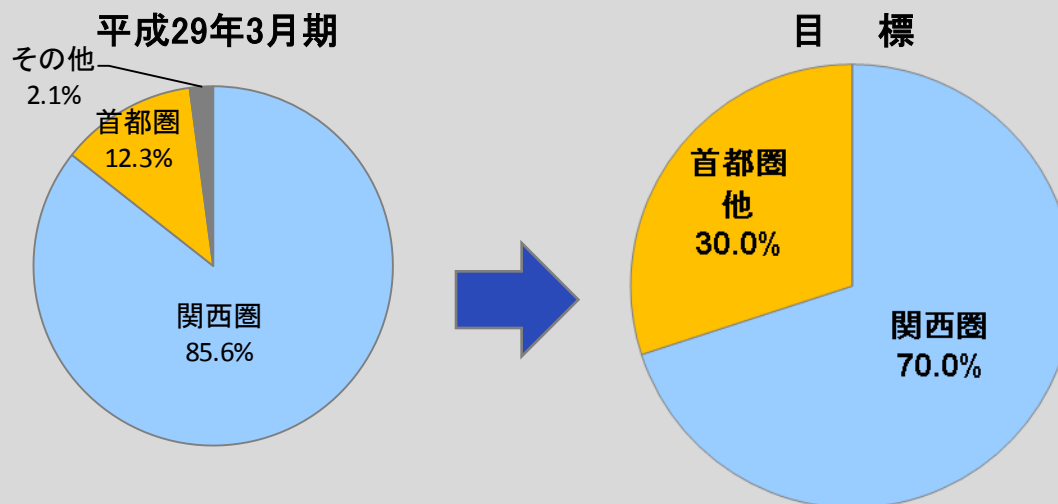
(3) 所有物件の収益性追求

- ・質の高いビル設備で高稼働の追及
- ・お客様志向の徹底による更なるテナントリレーションの強化
- ・提案力の強化による新規顧客の開拓

(4) リスクへの対応を強化

- ・所有物件の地域ポートフォリオの分散
- ・BCP対応ビル等へ計画的なリニューアルの実施

地域別売上シェア



(5) 将来に向けた新たな展開の模索

- ・既存事業の強みを活かした新たなファシリティー賃貸事業の検討(ヘルスケア、社会インフラ等)
- ・社会情勢の変化を捉えたビル開発の検討(AIビル等)
- ・海外不動産への投資の検討

(6) 強固な財務基盤を堅持

- ・直接金融と間接金融のバランスに留意し、安定的かつ低金利での資金調達に取り組む
- ・財務バランスの健全性を維持し、自己資本比率は30%以上、ネット有利子負債はEBITDA(償却前営業利益)の10倍以下を堅持

当社は地域に根差した企業として、地域貢献活動に取り組んでいます。

当社は地域に根差した企業市民として、社内に「地域活動委員会」を設置し、地域貢献活動に取り組んでいます。

毎年1,000万円を目安に、緑化・美化活動、文化振興事業等への寄付に取り組むほか、清掃の実施や地域活性化イベントへの協賛など、幅広く活動しています。



御堂筋での清掃活動

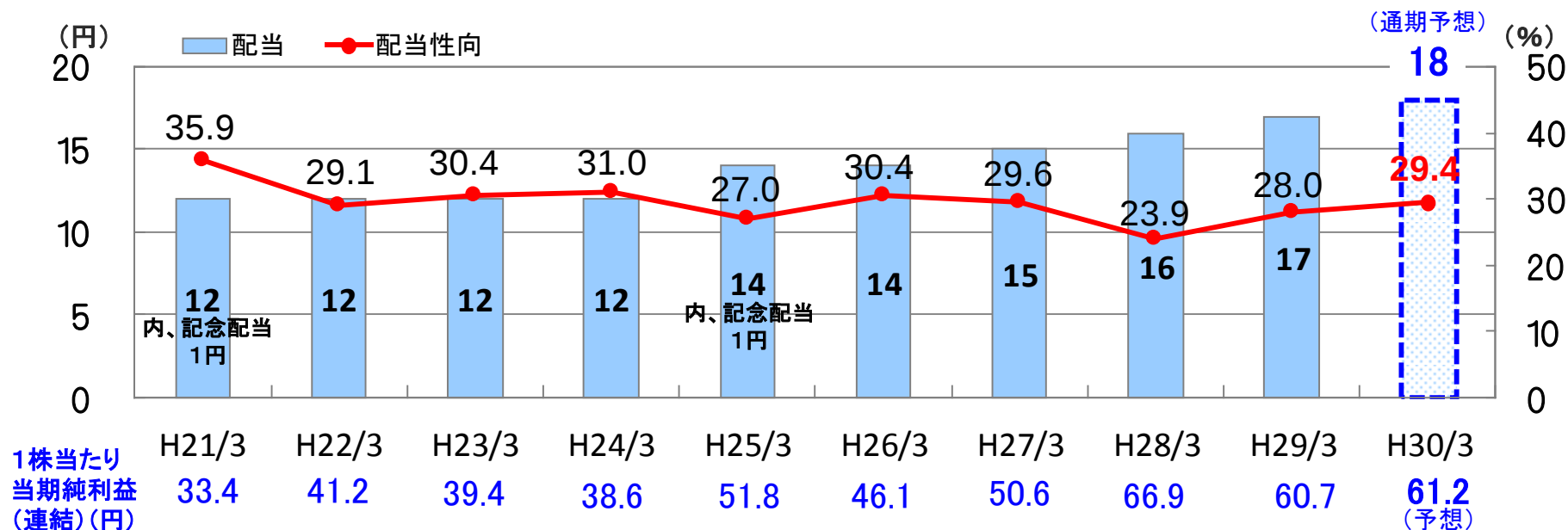


御堂筋ビルで開催された「大阪クラシック2017」

(1) 配当政策と配当

当社は、営業地盤拡充のための今後の事業展開、内部留保の充実による企業体質の強化などを勘案して、安定的な配当を継続して実施しつつ、総合的、長期的に株主利益の向上を図ることを基本方針としております。

配当性向30%を目安に安定配当を第一としています。平成29年3月期は普通配当を1円増配し、年間配当17円をお支払いしました。平成30年3月期の年間配当は業績予想などを踏まえて、1円増配の18円を予定しております。



(2) 株主優待制度(お米券)

株主のみなさまの日頃のご支援にお応えするため、以下の通り株主優待を実施しています。

① 対象株主様

毎年3月31日現在の株主名簿に記録された100株以上保有の株主さまを対象とします。
また、2年以上継続して保有の株主様(※)には長期保有優遇制度を実施しております。

※ 継続保有により優待の追加対象となる株主さまとは、当期末に加え過去2年間の毎年3月、6月、9月、12月の各末日の株主名簿において、100株(1単位)以上の株式を継続して保有し株主番号が9回継続して同一である方とさせていただきます。

② 優待内容

保有株式数	優待内容	長期保有優遇内容 (左記の優待に追加)
100株以上、1,000株未満	お米券1kg	お米券1kg
1,000株以上、5,000株未満	お米券5kg	お米券2kg
5,000株以上	お米券10kg	お米券5kg



③ 贈呈時期

毎年6月の当社定時株主総会終了後、送付する決議ご通知に同封します。

ご清聴ありがとうございました

 京阪神ビルディング株式会社

本資料の業績予想、見通し、目標等は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであります。

実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。