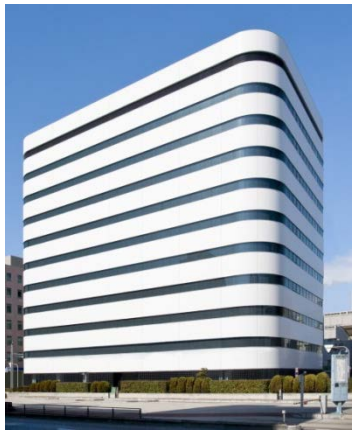


個人投資家さま向け

会社説明会資料

2019年2月

京阪神ビルディング株式会社

代表取締役社長　南　浩一

証券コード8818

目次

京阪神ビルディング

会社概要	P3～9
京阪神ビルディングの強み	P10～14
各事業の詳細	P15～20
中期経営計画	P21～27
各種指標推移	P28～29
ESGの取り組み	P30
株主還元	P31～33
（参考資料）	P34～42

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

会社概要

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

会社概要

京阪神ビルディング

会社名	京阪神ビルディング株式会社
所在地	〒541-0048　大阪市中央区瓦町四丁目2番14号
代表者	代表取締役社長　南　浩一
設立	1948年12月24日
資本金	98億2,761万円
従業員数	連結43名（2018年12月末現在）
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

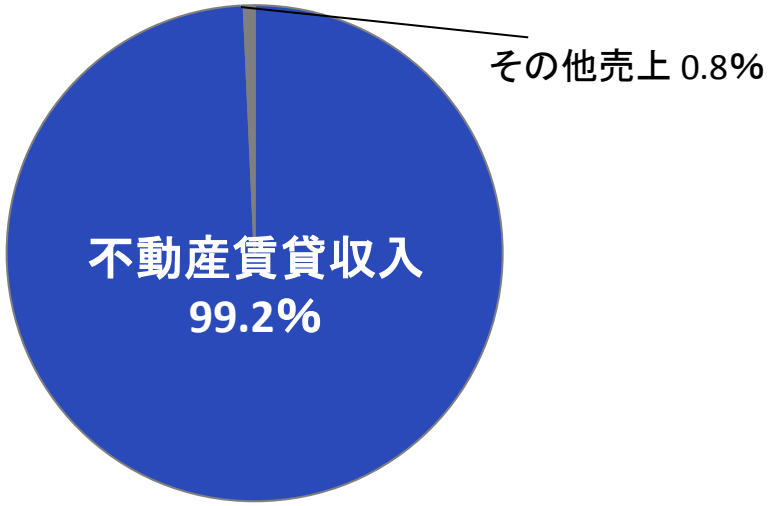
Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

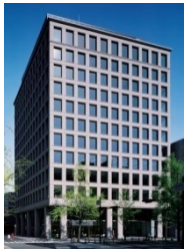
事業内容

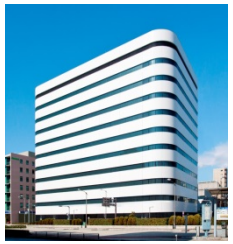
京阪神ビルディング

■様々な用途の事業用建物を賃貸・管理

2018年3月期 連結売上







土地建物賃貸事業

＜事業用建物賃貸＞
・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

その他の事業

＜請負工事の受注＞
・テナントの入居に伴う設備工事
・退去に伴う原状回復工事など

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

沿革 ① 競馬場の再興が設立の原点

京阪神ビルディング

1948年

「京阪神競馬㈱」設立

1956年

「京阪神不動産㈱」に社名変更
総合不動産業への転換

1949年　阪神競馬場竣工

1956年　兵庫県宝塚市において
分譲事業開始

1962年　オフィスビル第1号　瓦町ビル
竣工

竣工直後の阪神競馬場

瓦町ビル

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

沿革 ② データセンタービル事業への参入

京阪神ビルディング

1988年

データセンタービル事業への参入
分譲事業から完全撤退、賃貸専業へ

2003年

東京証券取引所第一部に上場

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

2007年　御堂筋ビル（大阪市）竣工
北堀江ビル（大阪市）竣工

2009年　御成門ビル（東京都港区）
竣工

2010年　ウインズ梅田B館ビル　建替

御堂筋ビル（大阪市）

御成門ビル（東京都港区）

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

沿革 ③ 首都圏に進出し、業容の拡大へ

京阪神ビルディング

2011年

「京阪神ビルディング㈱」に社名変更

2017年

中期経営計画を策定し、更なる成長を目指す

2012年　西心斎橋ビル（大阪市）竣工

2014年　府中ビル（東京都府中市）取得

2015年　代々木公園ビル（東京都渋谷区）
川越配送センター（埼玉県川越市）
取得

2016年　藤沢商業施設（神奈川県藤沢市）
取得

西心斎橋ビル（大阪市）

代々木公園ビル（東京都渋谷区）

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

価値創造モデル

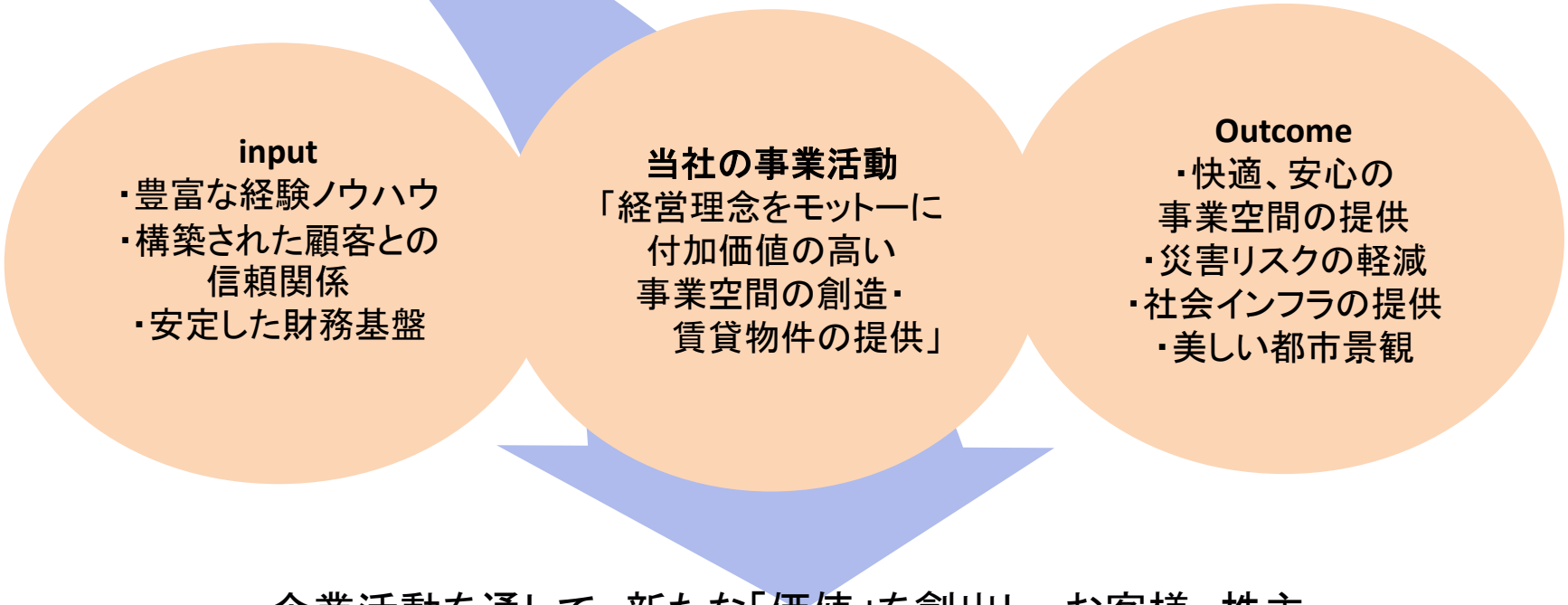
京阪神ビルディング

― 経営理念 ―

1.価値ある事業空間を提供しお客様と共に発展することにより、社会に貢献します。

2.信用を重んじ質を重視した経営を堅持して、お客様・株主・社員の信頼に応えます。

3.革新と効率を尊び、活力ある企業風土を築きます。



企業活動を通して、新たな「価値」を創出し、お客様、株主、
従業員の期待に応え、持続可能な社会の発展を目指します。

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

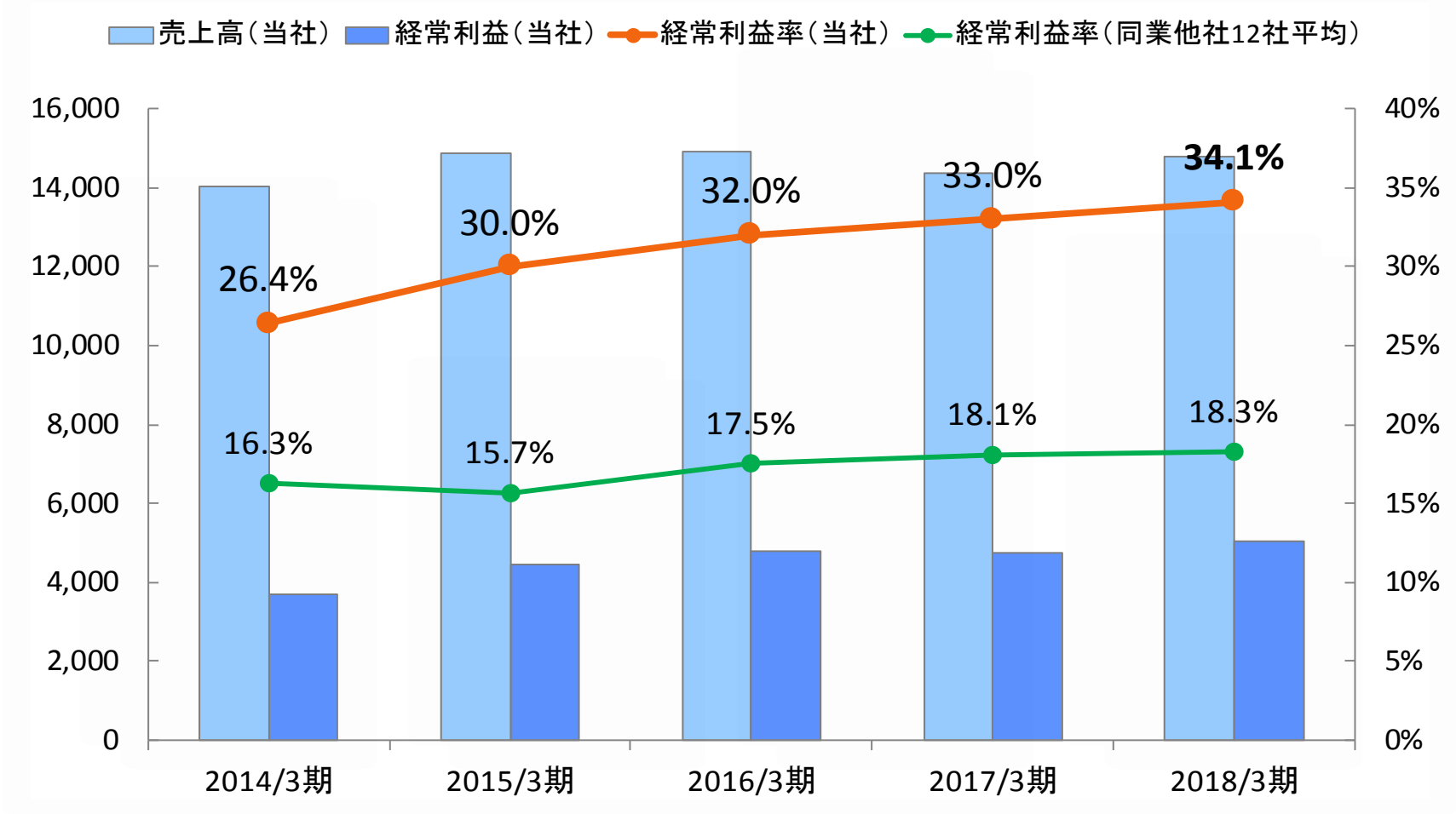
京阪神ビルディングの強み

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

当社の強み（収益性）

京阪神ビルディング

■賃貸事業に特化することで高い収益性を実現

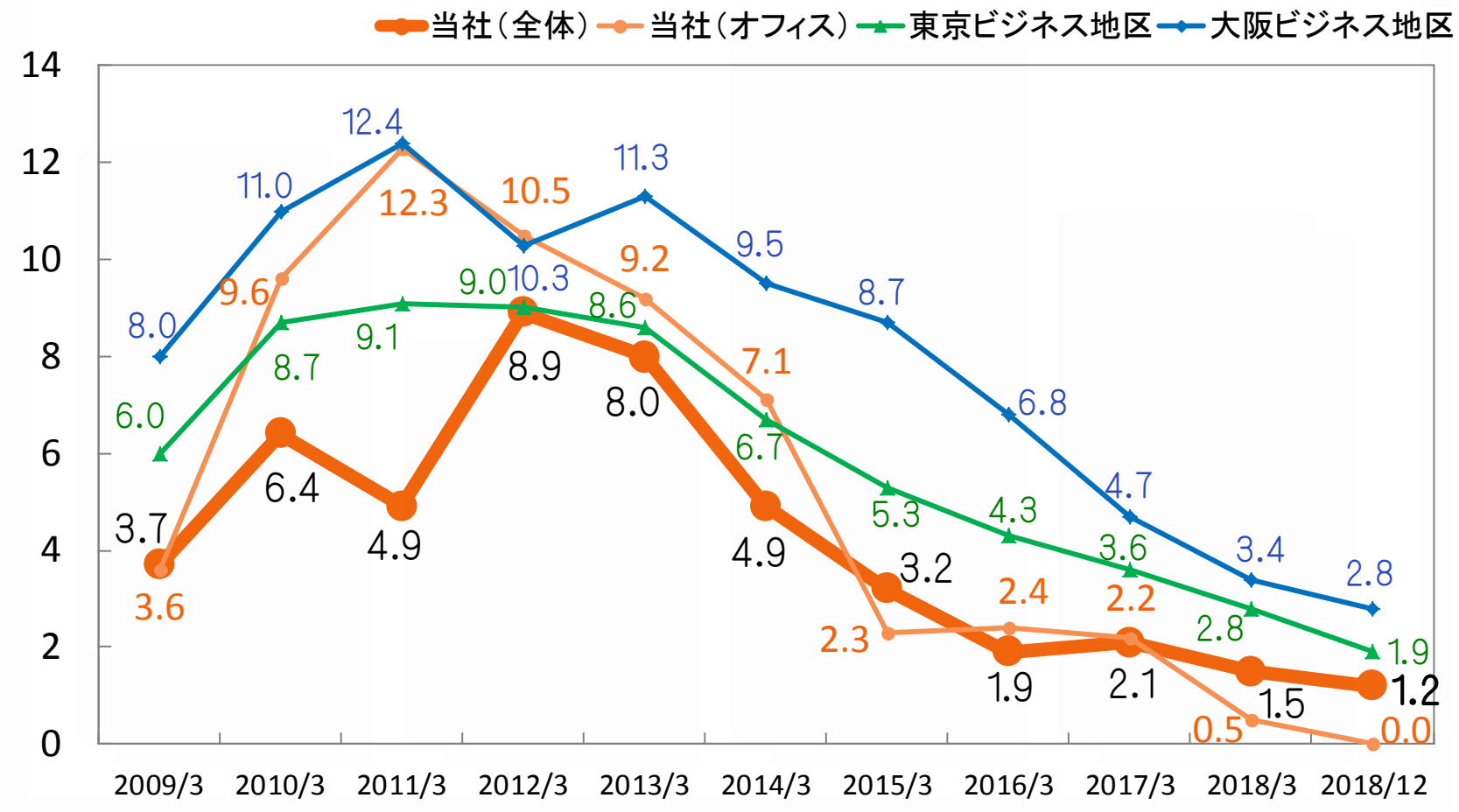


Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

当社の強み（空室率）

京阪神ビルディング

■多彩な事業ポートフォリオにより、高い稼働率を実現



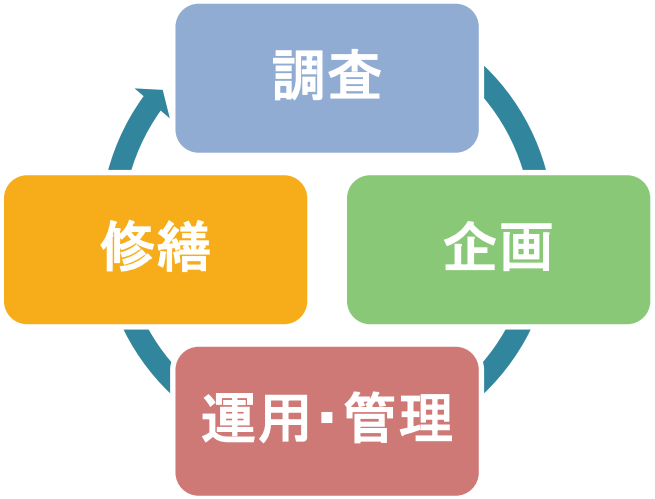
資料：三鬼商事㈱

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

当社の強み（ビル管理）

京阪神ビルディング

■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。

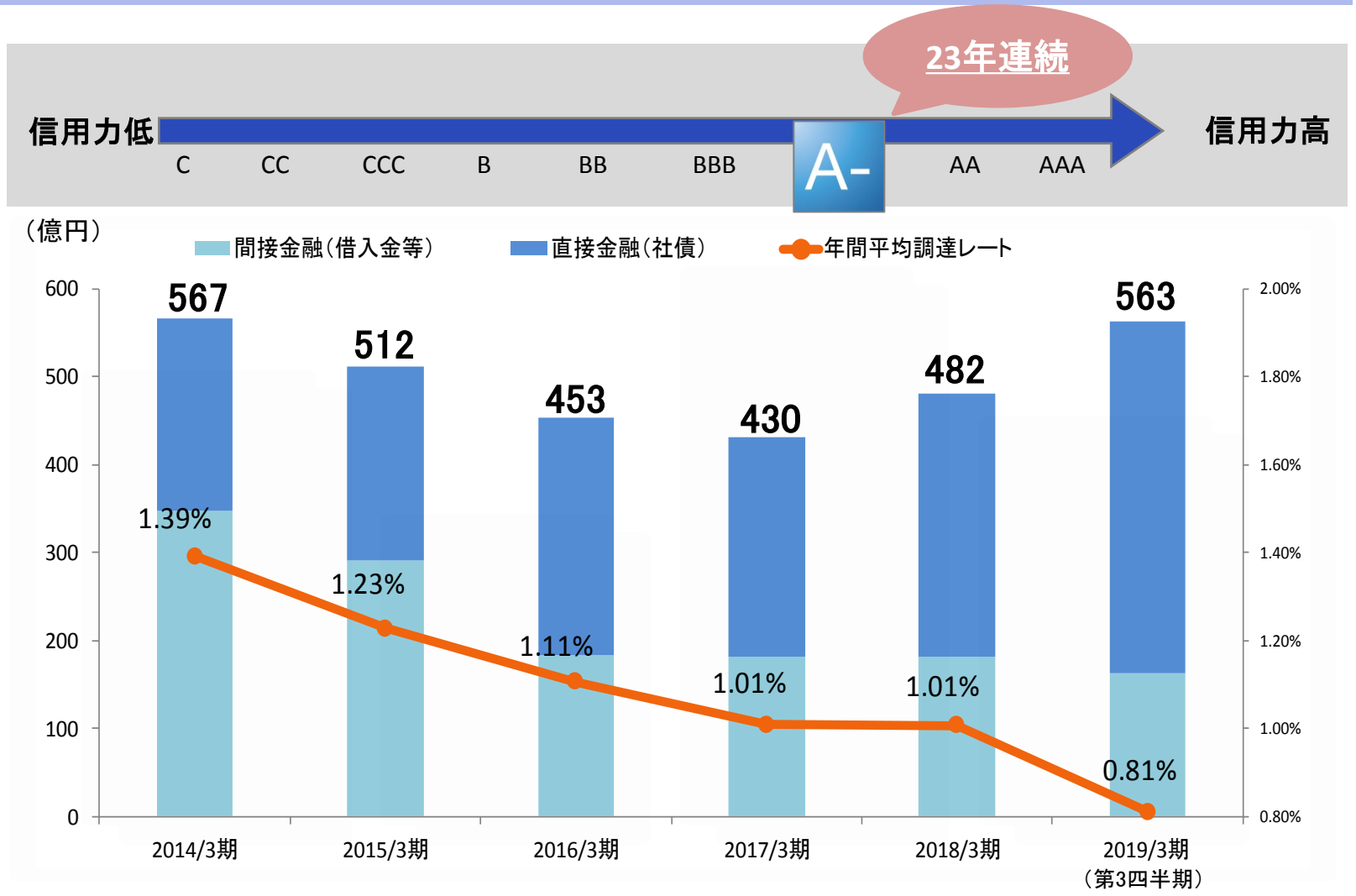
豊富な経験に裏付けされた確かな目線で、当社の高品質なビルづくりに貢献し、きめ細かいビル管理を実現しています。

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

当社の強み（格付と資金調達）

京阪神ビルディング

■23年連続の格付け「A－」の信用力を活かした資金調達



Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

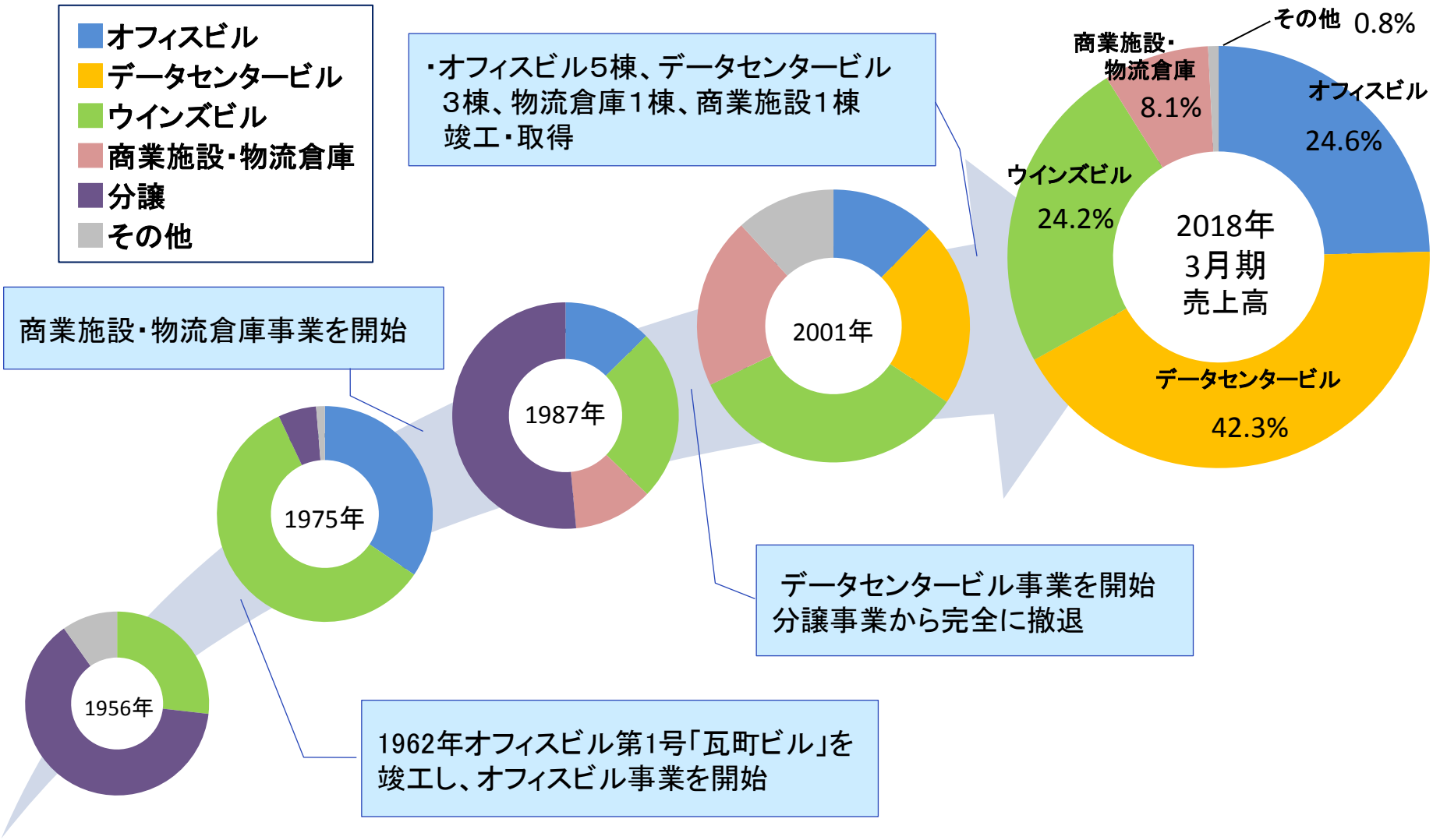
各事業の詳細

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

事業ポートフォリオの変遷

京阪神ビルディング

■時代のニーズに合わせた事業ポートフォリオを築いてきました。

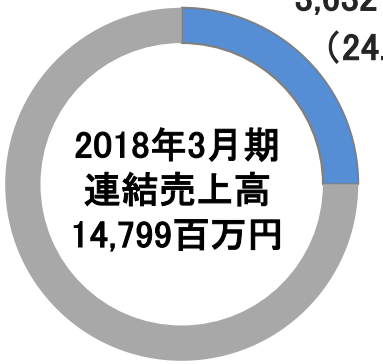


Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

事業紹介（オフィスビル）

京阪神ビルディング

■長年のノウハウと高い技術　首都圏への進出による業容の拡大を目指します



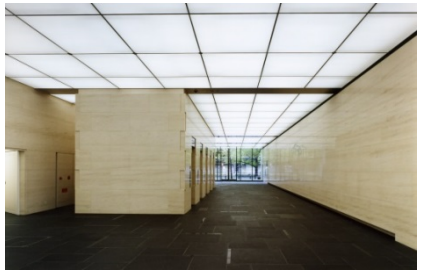
- 半世紀以上に渡り高品質なオフィスビルを提供
- データセンタービルで培ったノウハウを活かし、災害に強いビルづくり
- 首都圏へ営業エリアの拡大

主要な保有物件

- ○御堂筋ビル（大阪市中央区）
- ○淀屋橋ビル（大阪市中央区）
- ○瓦町ビル（大阪市中央区）
- ○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)

御堂筋ビル

屋上緑化



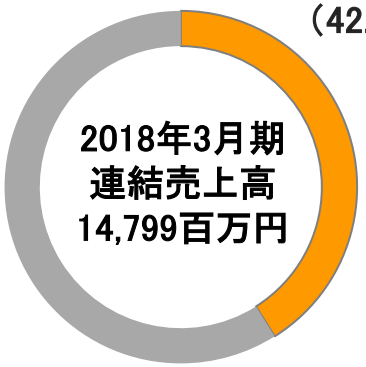
エントランス

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

事業紹介（データセンタービル）

京阪神ビルディング

■ハイスペックなデータセンター専用ビルの賃貸



- 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
- 大容量の電力を安定的に供給
- 地震発生時に真価を発揮する免震装置の採用

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）

西心斎橋ビル

免震装置

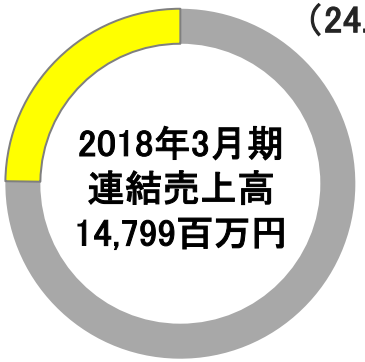
中央監視室

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

事業紹介（ウインズビル）

京阪神ビルディング

■日本中央競馬会と協力し、地域の皆様に愛される施設づくり



関西地区にある5か所の
ウインズビル（場外馬券売場）
を賃貸

当社設立以来のご縁で
長年に渡り日本中央競馬会
（JRA）へ賃貸

ウインズ梅田B館には
関西初のエクセルフロア
（有料観覧席）を設置。

主要な保有物件

〇ウインズ梅田A（大阪市北区）

〇ウインズ梅田B（大阪市北区）

〇ウインズ難波（大阪市浪速区）

〇ウインズ京都（京都市東山区）

〇ウインズ神戸（神戸市中央区）

ウインズ梅田B館

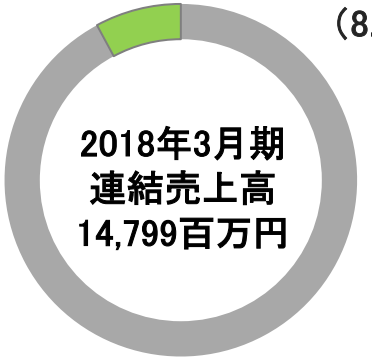
エクセルフロア

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

事業紹介（商業施設・物流倉庫）

京阪神ビルディング

■地域に寄り添った商業施設、テナント様のニーズに応じた物流倉庫を賃貸



- 地域や立地特性にあわせた有力テナントの入居
- 時代のニーズに合わせた商業施設を提供
- テナントのニーズに応じたBTS型の物流倉庫を賃貸

主要な保有物件

- ○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）
- ○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）

藤沢商業施設

長野商業施設

川越配送センター

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

中期経営計画

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

中期経営計画（基本方針）

京阪神ビルディング

■創立70周年を迎え「特色ある4部門の賃貸事業を更に深化・進化させます。

Beyond 4D & 70th

～4事業の深化と進化、70周年のその先へ～

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。

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

中期経営計画（数値目標）

京阪神ビルディング

業績計画　2021年度目標

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。

	2017年度（実績）	2021年度（目標）
売上高	147億円	**200億円**
営業利益	52億円	**75億円**
経常利益	50億円	**70億円**

	2017年度（実績）	2021年度（目標）
総資産	1,230億円	**1,500億円**
ネット有利子負債	412億円	**500億円**
ネット有利子負債/EBITDA倍率	5.3倍	**5.0倍**
自己資本	621億円	**700億円**
自己資本比率	50.5%	**46.7%**

投資計画

投資分野		投資金額（累計）
不動産投資	新データセンタービルの建築・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

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

中期経営計画（投資計画）

京阪神ビルディング

東京都港区虎ノ門でオフィスビル開発を推進中

■建物概要

名称	京阪神　虎ノ門ビル
所在地	東京都港区西新橋1丁目
敷地面積	977㎡（295坪）
延床面積	7,137㎡（2,158坪）（予定）
規模	地下1階地上13階建
竣工	2020年10月（予定）

外観イメージ

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

中期経営計画（投資計画）

京阪神ビルディング

大阪市内（大阪ビジネスパーク）で新しいデータセンター（DC）ビルを建築予定

■建物概要

名称	京阪神OBPビル
所在地	大阪市中央区
敷地面積	6,671㎡（2,018坪）
延床面積	40,025㎡（12,107坪）（予定）
竣工	2021年春頃予定

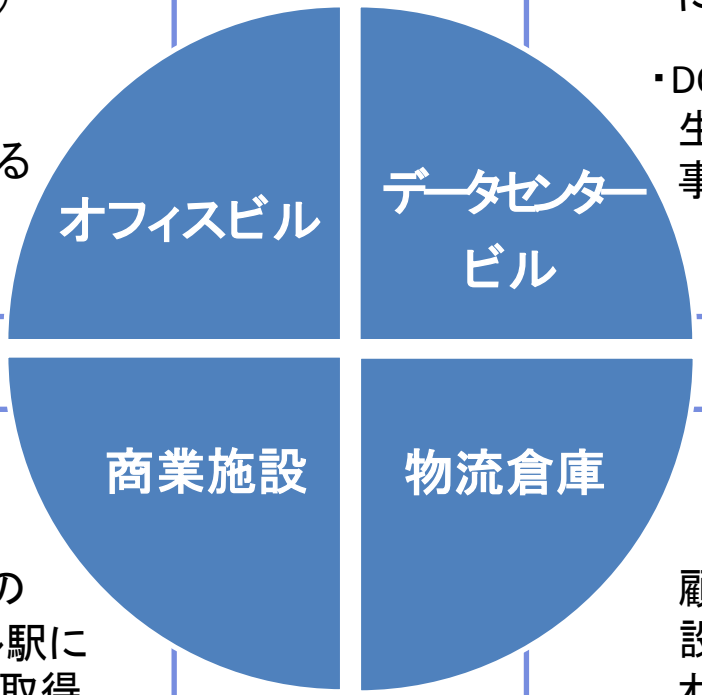
外観イメージ

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

中期経営計画（新規投資戦略）

京阪神ビルディング

■過去70年間で培った強みを活かしつつ、新たな領域に挑戦



- 地域ポートフォリオ分散（東京都心部への投資）
- 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

- 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、東京地区での事業推進

首都圏・地方中核都市の商業中心部、ターミナル駅に近い都市型商業施設を取得

顧客のニーズに沿った設備・機能を備えたオーダーメイド型の倉庫取得

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

中期経営計画（その他重点施策）

京阪神ビルディング

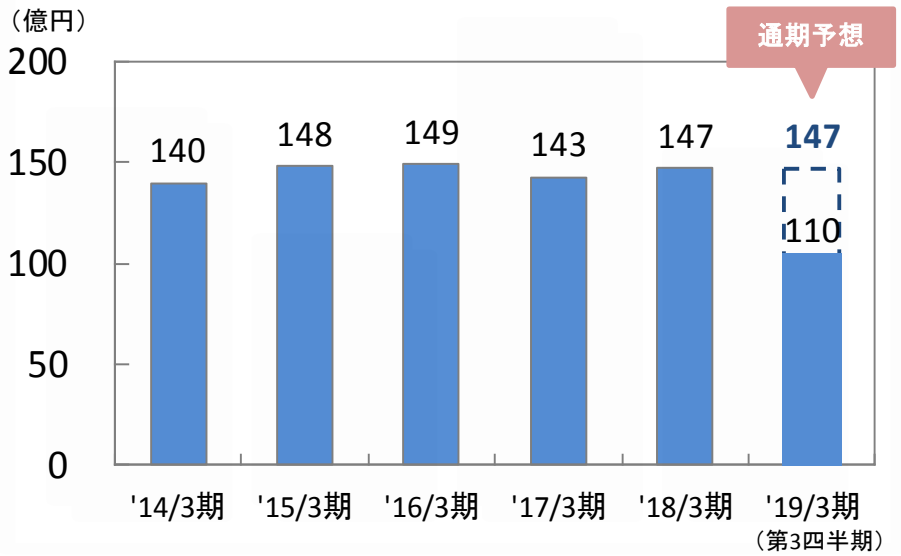
- ■既存施設の見直し
- ■所有物件の収益性追求
- ■リスクへの対応を強化
- ■将来に向けた新たな展開の模索
- ■強固な財務基盤を堅持

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

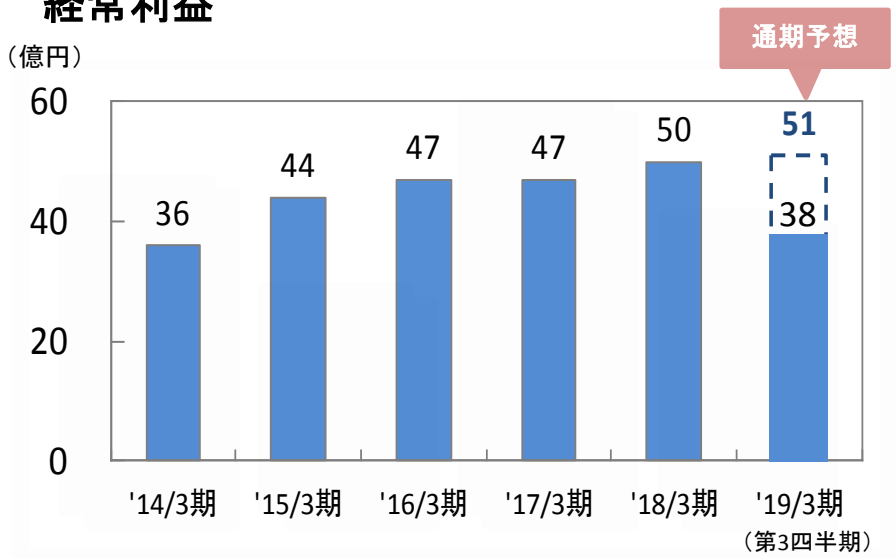
各種指標推移（連結財務ハイライト）

京阪神ビルディング

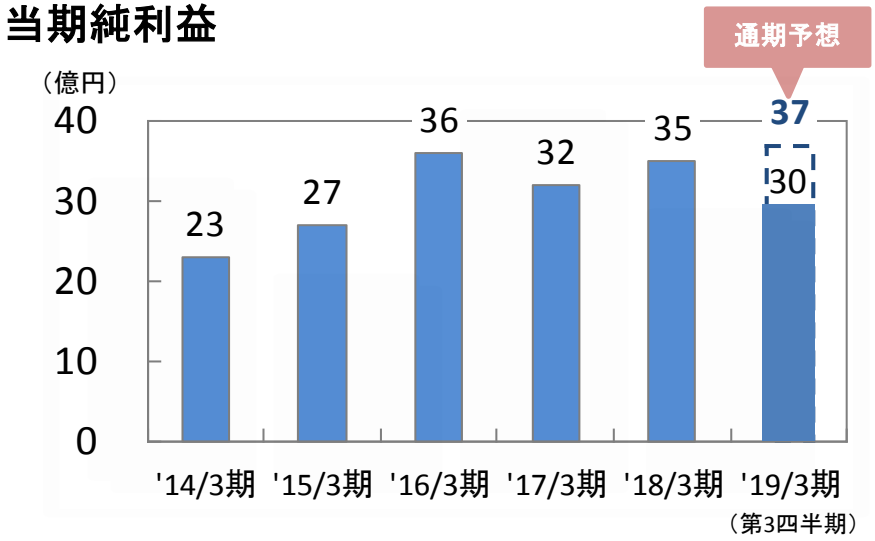
売上高



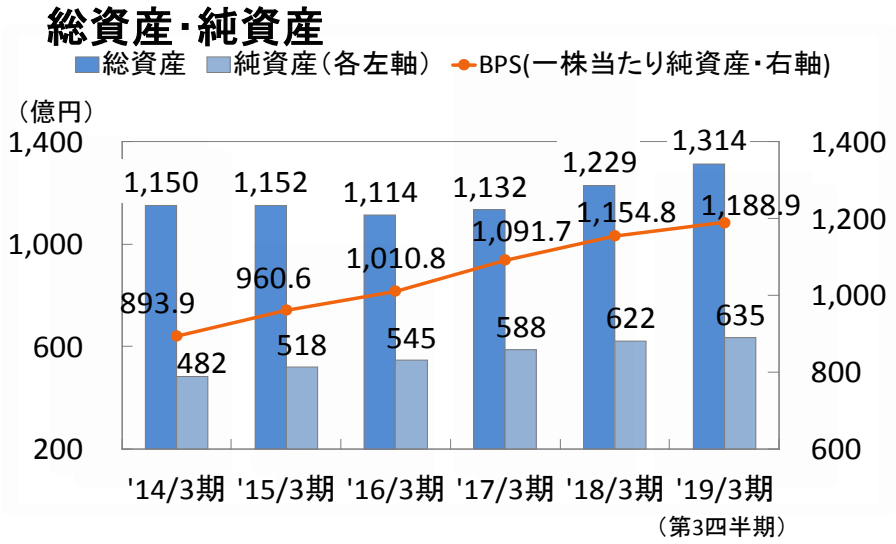
経常利益



当期純利益



総資産・純資産

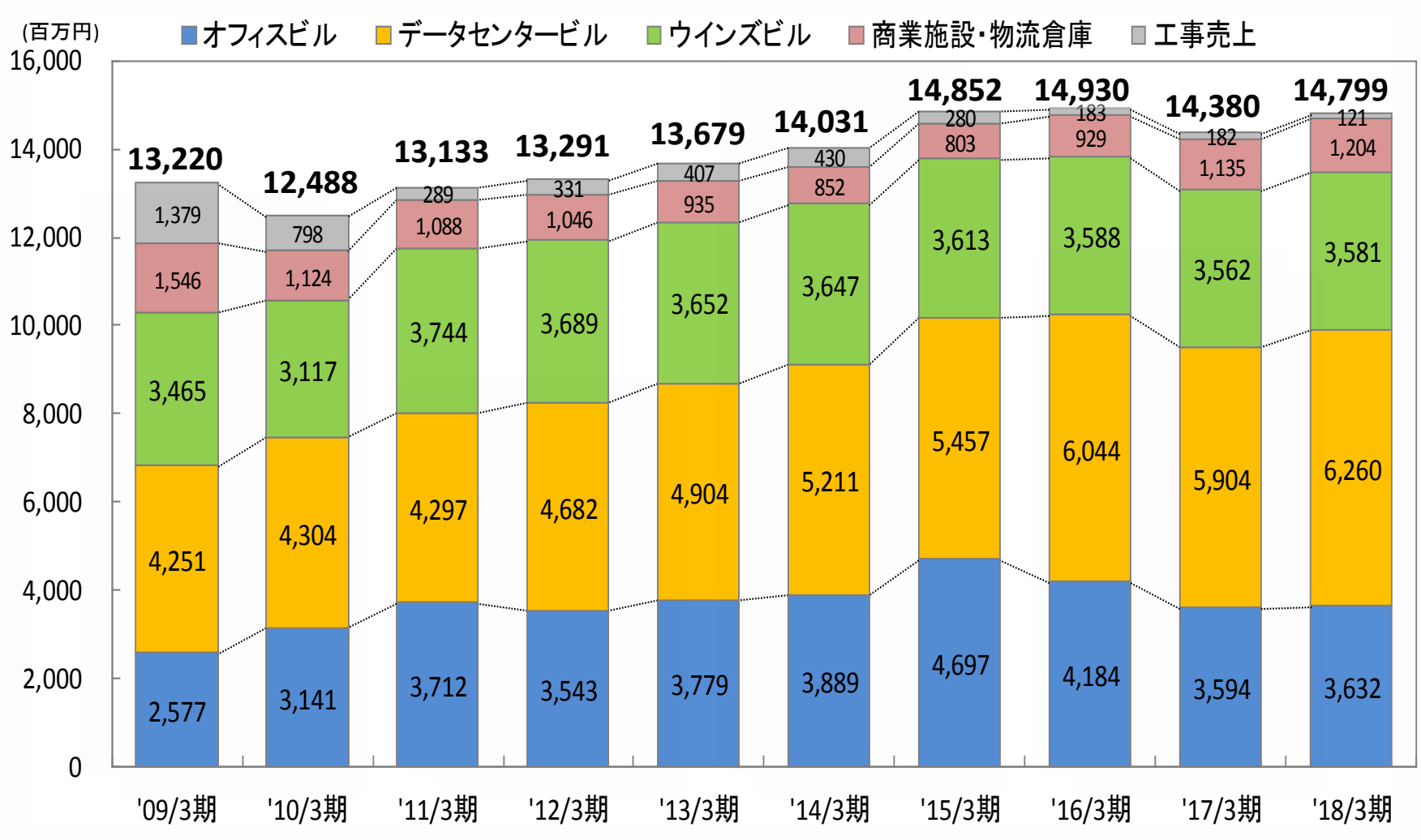


Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

各種指標推移（部門別売上高）

京阪神ビルディング

■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。



Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

ESGの取り組み

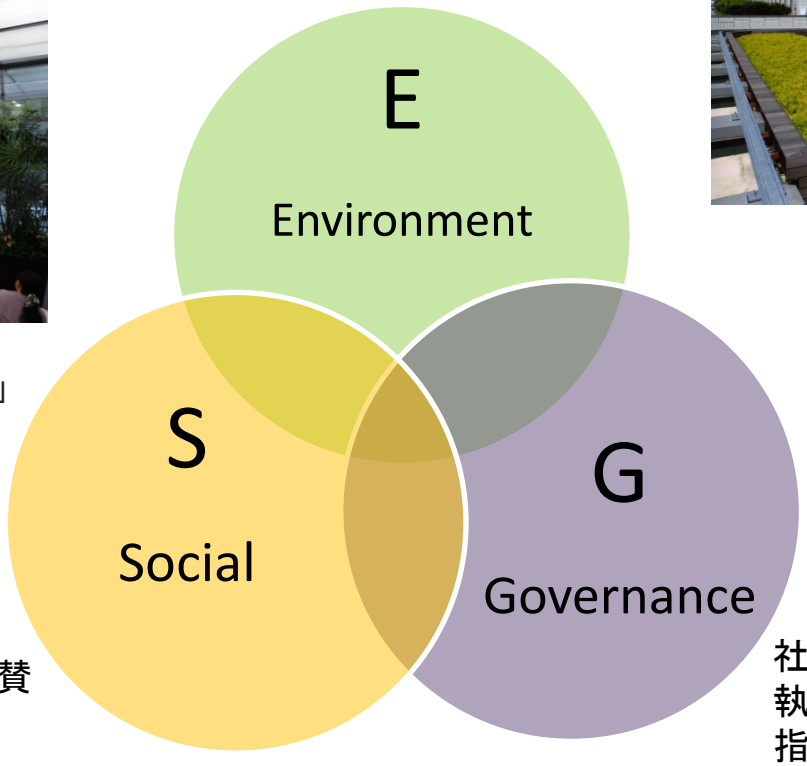
京阪神ビルディング

■社会とともに持続的な成長をし企業価値の向上を実現

御堂筋ビルで開催された
「大阪クラシック2017」

ビルの長寿命化（予防保全）
ビルの屋上・壁面等の緑化
エアフローウィンドウ方式の採用

御堂筋ビル屋上緑化



年間1千万寄附活動
「御堂筋イルミネーション」への協賛
地域清掃活動
有休取得制度充実
育休産休取得制度充実

社外役員の登用
執行役員制度導入
指名報酬委員会設置
社内報告相談制度
（社外弁護士窓口の設置）

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

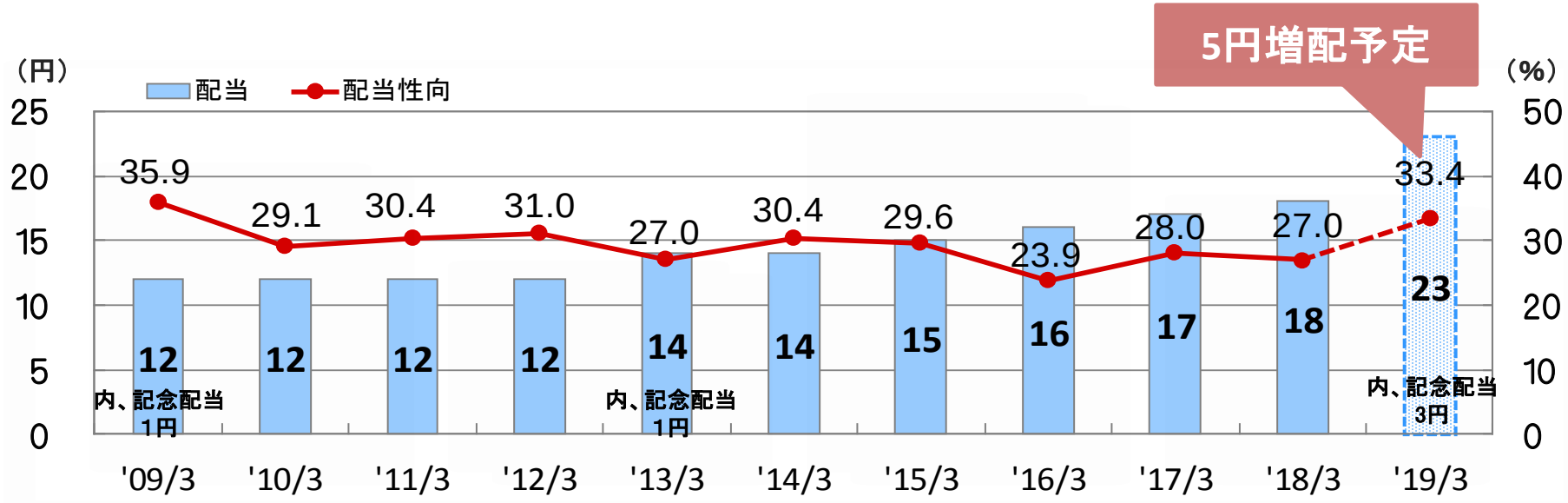
株主還元(配当)

京阪神ビルディング

■創立70周年を記念した記念配当を実施

配当政策と配当

2019年3月期の年間配当は創立70周年を記念し、期末配当において3円の記念配当を実施することといたしました。これにより年間配当は1株につき当初予想より3円増配、前期比5円増配の23円を予定しております。



1株当たり当期純利益(連結)(円)	'09/3	'10/3	'11/3	'12/3	'13/3	'14/3	'15/3	'16/3	'17/3	'18/3	'19/3
	33.4	41.2	39.4	38.6	51.8	46.1	50.6	66.9	60.7	66.6	69.3 (予想)

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

株主還元（自己株式の取得・消却）

京阪神ビルディング

■創立70周年を記念した株主還元の充実

株主還元の充実　　資本効率の向上

自己株式の取得

■取得の内容

取得する株式の種類	当社普通株式
取得する株式の総数	150万株（上限） 発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合　2.8%
株式の取得価額の総額	10億円（上限）
取得する期間	2018年11月1日～2019年3月22日

■自己株式の消却

消却する株式の種類	当社普通株式
消却する株式の総数	左記により取得した自己株式の全株式数
消却予定日	2019年4月19日

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

株主還元（株主優待）

京阪神ビルディング

■株主のみなさまの日頃のご支援にお応えするため、株主優待を実施しています。

株主優待制度（クオカード）

株主優待の内容を変更いたしました。
2019年3月31日現在の株主名簿に記載または記録された株主さまから変更後の株主優待制度を実施します。

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単元）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	
	継続保有2年未満	継続保有2年以上
100株以上、1,000株未満	QUOカード500円分	QUOカード1,000円分
1,000株以上、5,000株未満	QUOカード2,500円分	QUOカード3,500円分
5,000株以上	QUOカード5,000円分	QUOカード8,000円分

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。

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

参考資料

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

2019年3月期第3四半期　連結財務諸表

京阪神ビルディング

(1)連結貸借対照表

（単位：百万円）

科　　目	2018/3期	2019/3期 第3四半期
資産の部	122,964	131,409
流動資産	7,459	16,309
固定資産	115,504	115,100
計	122,964	131,409

（単位：百万円）

科　　目	2018/3期	2019/3期 第3四半期
負債の部	60,737	67,897
流動負債	12,691	11,709
固定負債	48,045	56,188
純資産の部	62,227	63,511
計	122,964	131,409

(2)連結損益計算書

（単位：百万円）

	2018/3期 第3四半期	2019/3期 第3四半期
売　上　高	11,073	11,098
営 業 利 益	3,949	4,013
経 常 利 益	3,799	3,884
（親会社株主に帰属する）四半期純利益	2,719	3,096

(3)連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

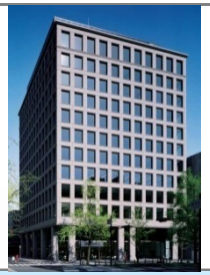
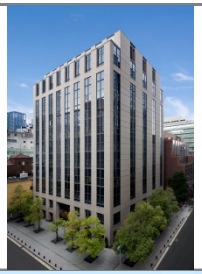
	2018/3期 第3四半期	2019/3期 第3四半期
営業活動によるCF	5,012	2,942
投資活動によるCF	△ 10,872	△ 1,250
財務活動によるCF	4,847	6,444

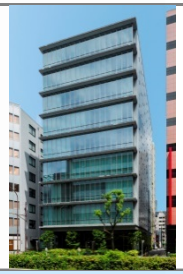
Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

所有物件一覧

京阪神ビルディング

■オフィスビル

				
物 件 名	御堂筋ビル	瓦町ビル	淀屋橋ビル	安土町ビル
所 在 地	大阪市中央区	大阪市中央区	大阪市中央区	大阪市中央区
敷地面積	2,033㎡	1,818㎡	1,790㎡	590㎡
延床面積	19,872㎡	16,520㎡	12,136㎡	3,505㎡
建　　物	地下1階、地上14階	地下3階、地上9階	地下1階、地上11階	地下1階、地上7階
取　　得	2007年4月竣工	1962年4月竣工 （1999年12月全館リニューアル）	2001年3月竣工	1964年3月竣工 （1999年12月全館リニューアル）

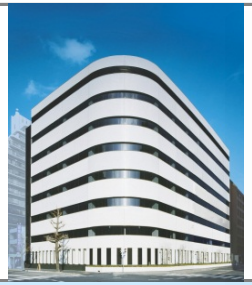
			
物 件 名	御成門ビル	府中ビル	代々木公園ビル
所 在 地	東京都港区	東京都府中市	東京都渋谷区
敷地面積	551㎡	18,460㎡	1,318㎡
延床面積	3,885㎡	35,907㎡	5,079㎡
建　　物	地下1階、地上9階	地上6階	地下1階、地上6階
取　　得	2009年4月竣工	2014年5月購入	2015年4月購入

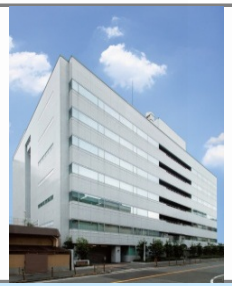
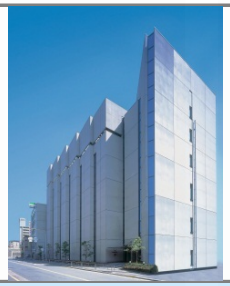
Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

所有物件一覧

京阪神ビルディング

■データセンタービル

				
物 件 名	西心斎橋ビル	北堀江ビル	新町第1ビル	新町第2ビル
所 在 地	大阪市西区	大阪市西区	大阪市西区	大阪市西区
敷地面積	2,119㎡	2,171㎡	1,818㎡	2,187㎡
延床面積	18,061㎡	14,456㎡	16,162㎡	14,646㎡
建　　物	地下1階、地上10階	地下1階、地上7階	地下1階、地上9階	地下1階、地上7階
取 得 日	2012年2月竣工	2007年1月購入	1988年3月竣工	2002年6月竣工

			
物 件 名	新江坂ビル	豊崎ビル	中津ビル
所 在 地	大阪府吹田市	大阪市北区	大阪市北区
敷地面積	1,831㎡	838㎡	661㎡
延床面積	11,970㎡	3,365㎡	4,010㎡
建　　物	地下1階、地上7階	地上6階	地上8階
取 得 日	1991年6月竣工	1999年1月竣工	2000年3月竣工

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

所有物件一覧

京阪神ビルディング

■ウインズビル

物 件 名	ウインズ梅田B館ビル	ウインズ梅田A館ビル	ウインズ神戸B・C館ビル	ウインズ京都ビル	ウインズ難波
所 在 地	大阪市北区	大阪市北区	神戸市中央区	京都市東山区	大阪市中央区
敷地面積	1,889㎡	842㎡	769㎡	1,640㎡	—
延床面積	8,425㎡	5,037㎡	4,720㎡	2,517㎡	20,531㎡
建　　物	地下1階、地上6階	地下1階、地上7階	地下3階、地上7階	地下1階、地上3階	地下3階、地上31階の内 地下3階から地上2階までの一部
取 得 日	2010年3月竣工	1982年5月竣工	1991年8月竣工	1990年4月竣工	2002年8月竣工

※南海電鉄株式会社との共同事業

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

所有物件一覧

京阪神ビルディング

■商業施設・ 物流倉庫

物 件 名	長野商業施設	四条河原町ビル	藤沢商業施設
所 在 地	長野県長野市	京都市中京区	神奈川県藤沢市
敷地面積	12,198㎡	751㎡	3,493㎡
延床面積	34,381㎡	4,968㎡	7,354㎡
取 得 日	1998年10月購入	1996年4月購入 2014年10月リニューアル完了）	2016年10月購入

物 件 名	枚方倉庫	遠矢浜倉庫	川越配送センター
所 在 地	大阪府枚方市	神戸市兵庫区	埼玉県川越市
敷地面積	8,604㎡	5,271㎡	15,729㎡
延床面積	11,123㎡	9,016㎡	11,201㎡
取 得 日	1983年3月竣工	1989年1月竣工	2015年12月購入

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

3. ホームページのご案内

京阪神ビルディング

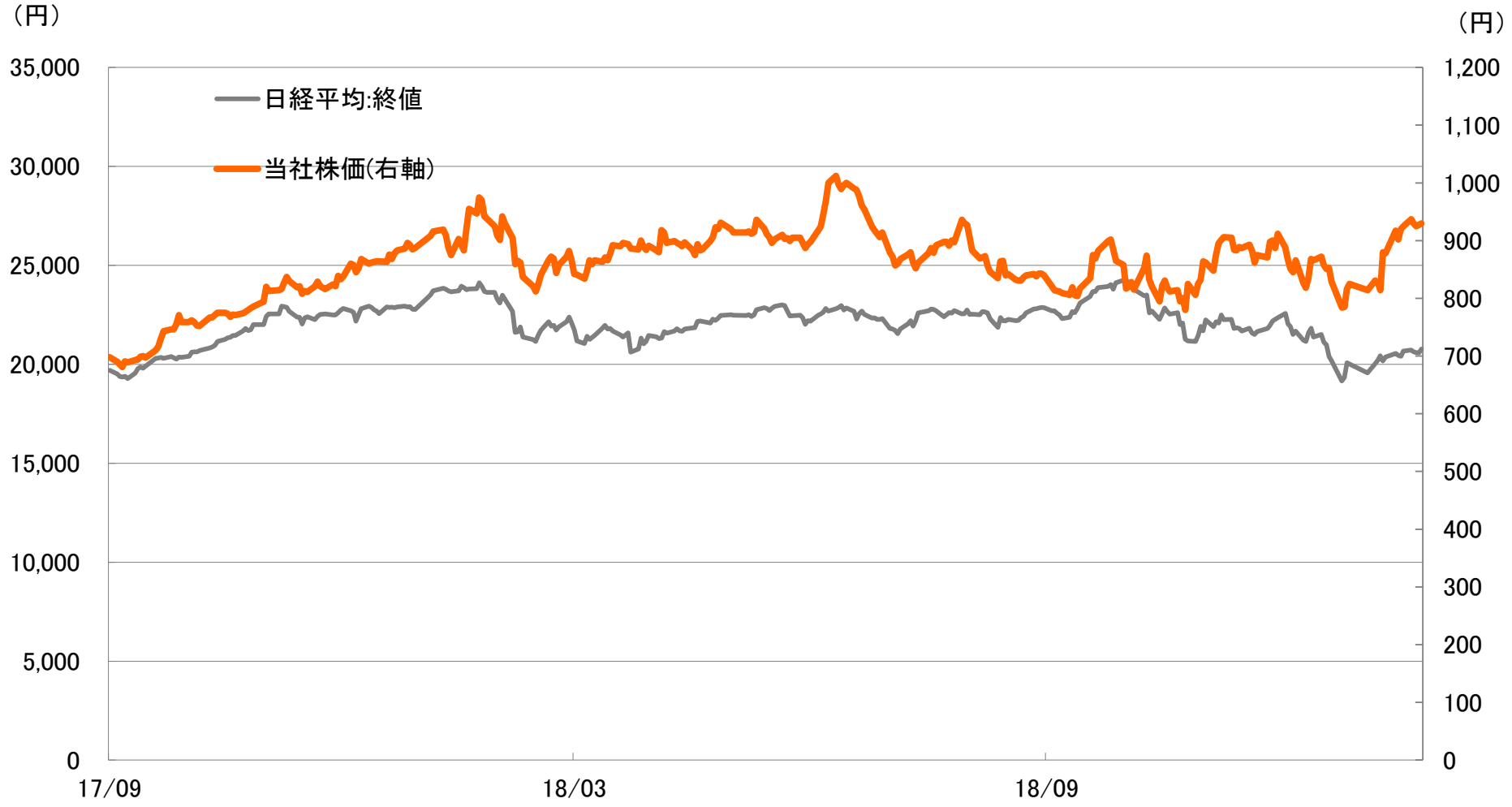
10月よりホームページを全面リニューアルいたしました。
デザインを刷新し、より見やすく、使いやすいホームページとなっております。ぜひ一度、ご覧ください。

URL：http://www.keihanshin.co.jp/

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

4. 株価の推移

京阪神ビルディング



Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.

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。

Copyright 2019 Keihanshin Building Co., Ltd. all rights reserved.