

個人投資家さま向け

# 会社説明会資料

---

2019年11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

会社概要	P3～9
京阪神ビルディングの強み	P10～15
各事業の詳細	P16～20
データセンタービル事業について	P21～25
開発中新規ビル紹介	P26～28
中期経営計画	P29～35
ESGの取り組み	P36
株主還元	P37～39
(参考資料)	P40～49

# 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
創立	1948年12月24日
資本金	98億2,761万円
従業員数	連結45名(2019年9月末現在)
発行済株式総数	5,288万株
上場市場	東証1部
証券コード	8818
単元株式数	100株

1948

阪神競馬場の再興

1948

創立「京阪神競馬(株)」

1949

「阪神競馬場」竣工



1949

大阪市内に  
「場外勝馬投票券発売所」竣工



1956

不動産会社へ転換

1956

社名変更「京阪神不動産(株)」

1962

「京阪神 瓦町ビル」竣工



1964

「京阪神 安土町ビル」竣工



1976

商業施設・物流倉庫  
事業へ進出

1982

「ウインズ梅田A館ビル」竣工



1983

「枚方倉庫」竣工



1988  
データセンタービル事業  
へ進出

1988  
「京阪神 新町第1ビル」竣工



1998  
「長野商業施設」(長野市)購入



2009  
首都圏へ進出

2009  
「京阪神 御成門ビル」竣工



2011  
社名変更「京阪神ビルディング(株)」

2012  
「京阪神 西心斎橋ビル」竣工



2014  
東京事務所開設

2017  
中期経営計画  
70周年のその先へ

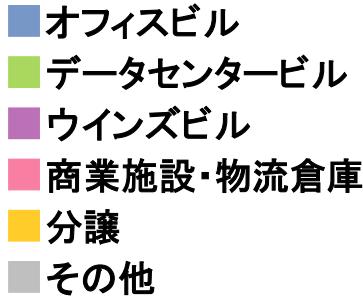
2020  
「京阪神 虎ノ門ビル」竣工予定



2021  
「京阪神 OBPビル」竣工予定

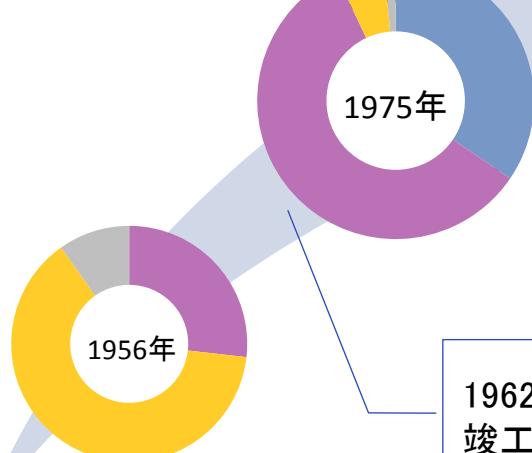


## 時代のニーズに合わせた事業ポートフォリオを築いてきました



・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

商業施設・物流倉庫事業を開始

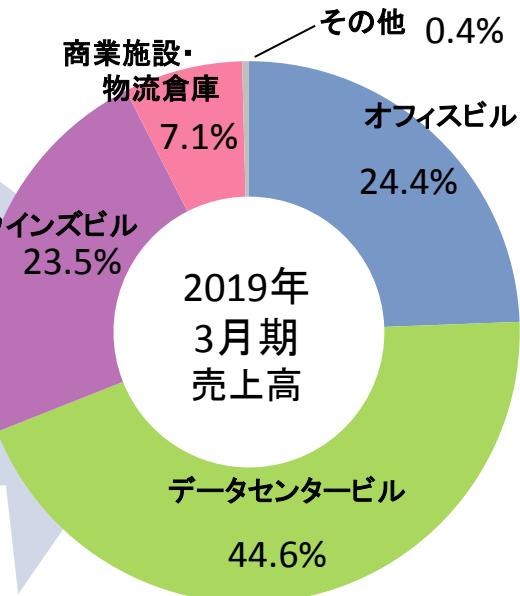


1962年オフィスビル第1号「瓦町ビル」を竣工し、オフィスビル事業を開始

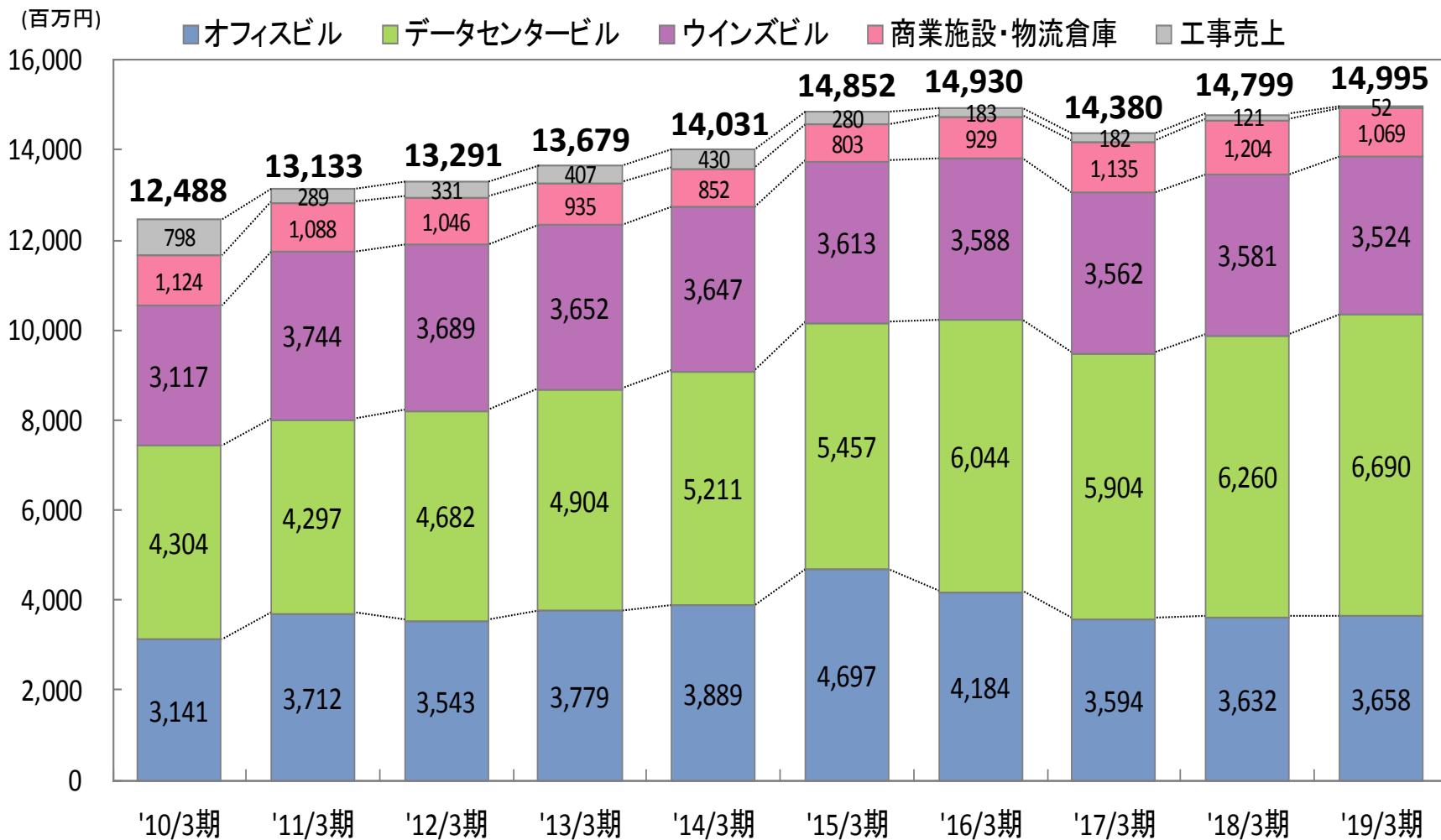
1987年

2001年

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

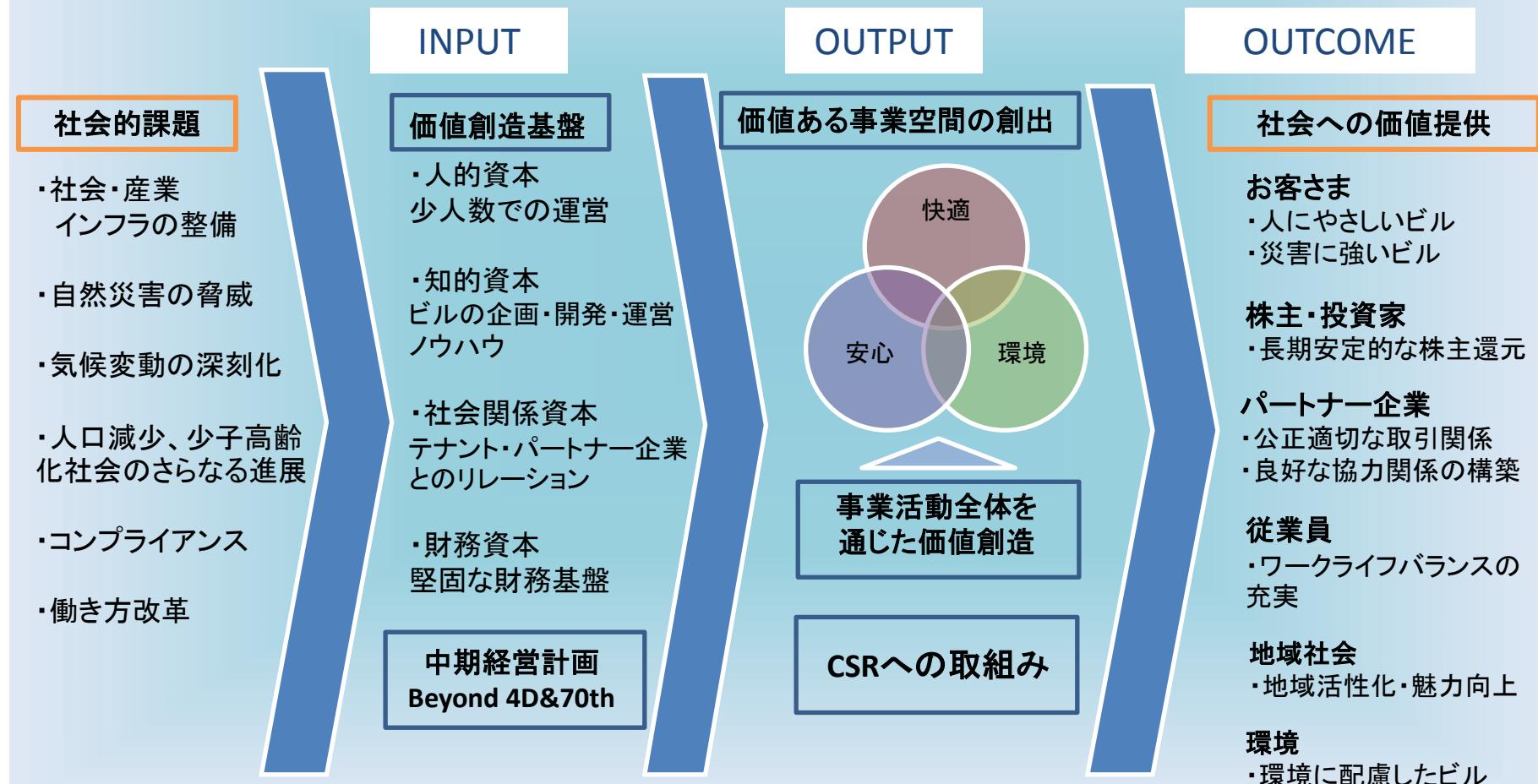


# 過去10年間部門別売上高推移



## 経営理念

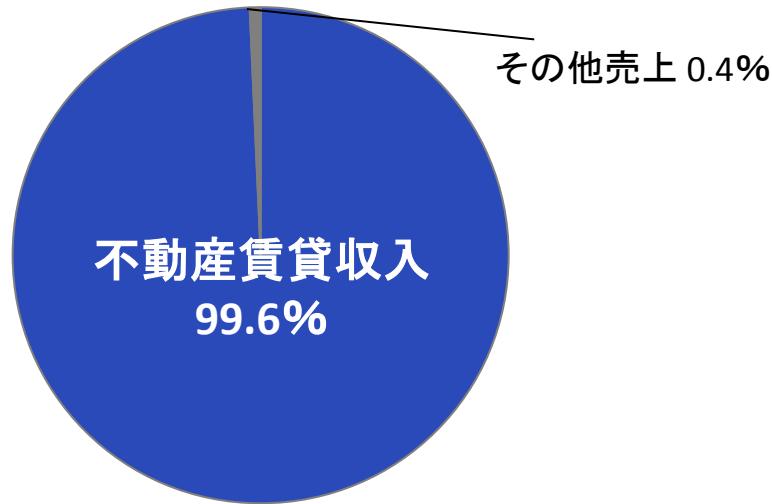
1. 価値ある事業空間を提供しお客様と共に発展することにより、社会に貢献します。
2. 信用を重んじ質を重視した経営を堅持して、お客様・株主・社員の信頼に応えます。
3. 革新と効率を尊び、活力ある企業風土を築きます。



# 京阪神ビルディングの強み

## 賃貸事業に特化することで事業の効率化を実現

2019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
- ・ワインズビル
- ・商業施設・物流倉庫等

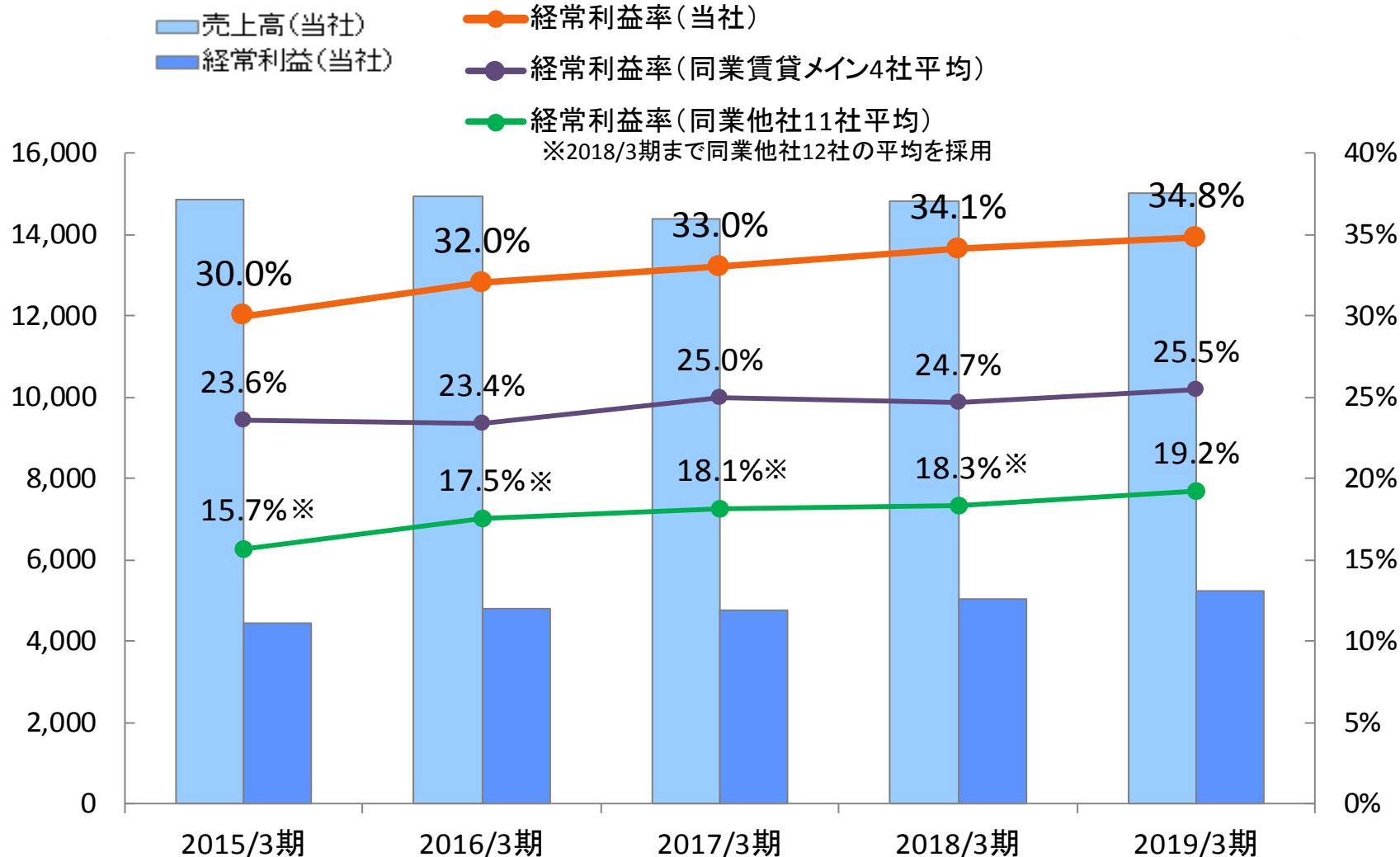
### その他の事業

＜請負工事の受注＞

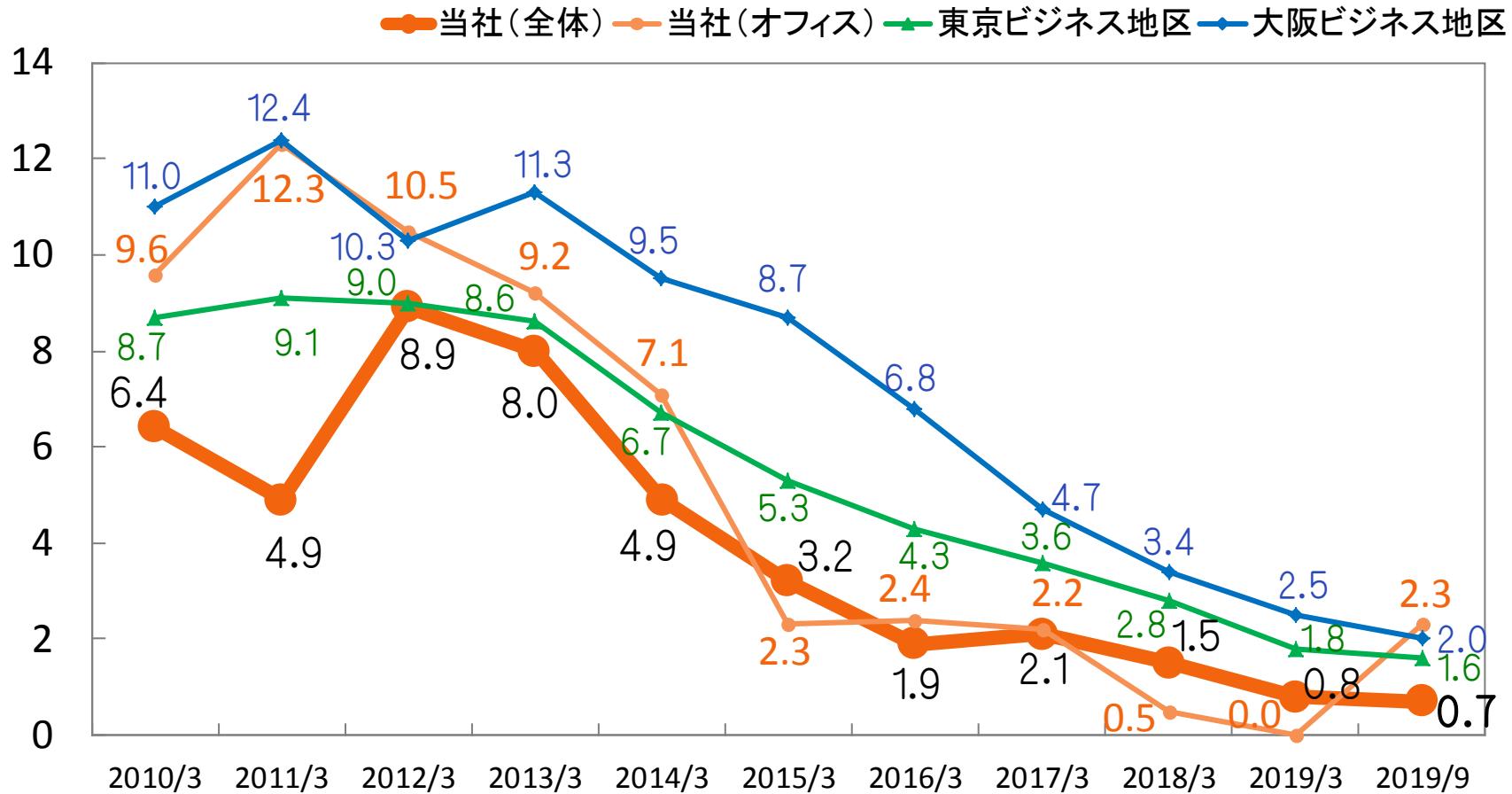
- ・テナントの入居に伴う設備工事
- ・退去に伴う原状回復工事など



## 賃貸事業に特化することで高い収益性を実現

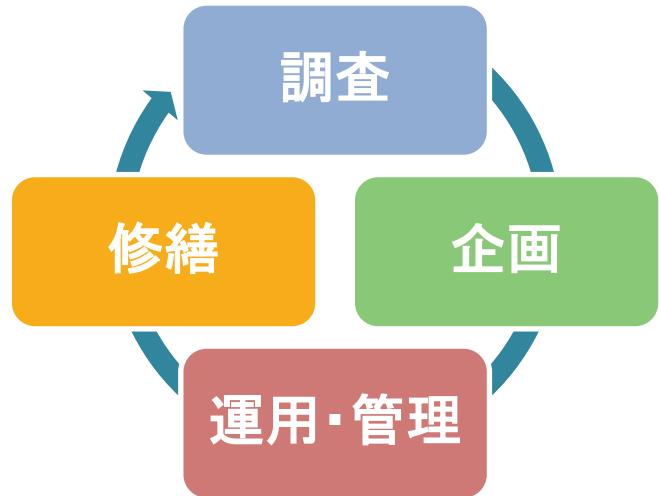


多彩な事業ポートフォリオにより、高い稼働率を実現



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

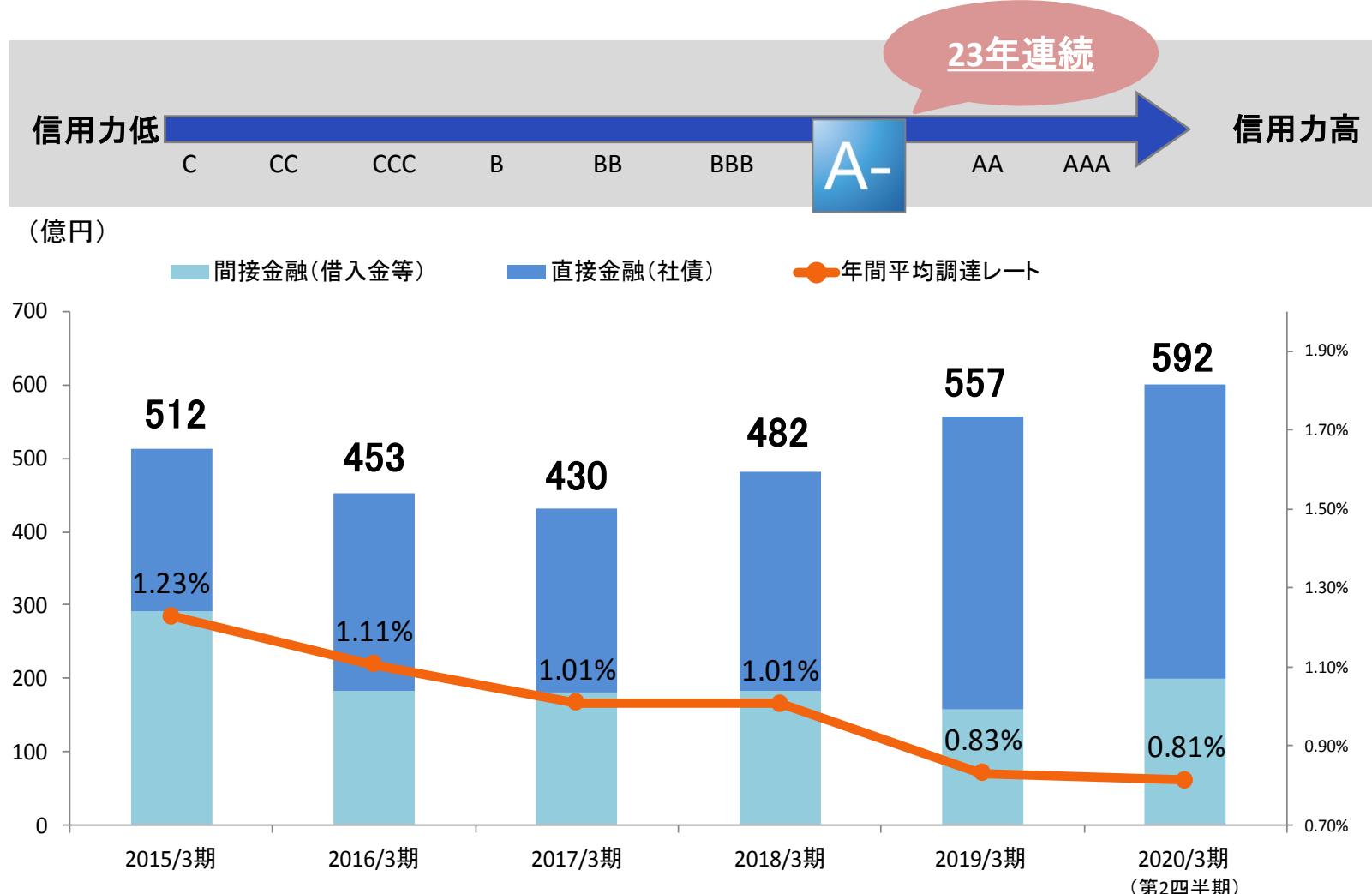


大手ゼネコンでの現場経験豊富な技術スタッフが、ビルの開発・運営・保守管理・リニューアルに一貫して関与。



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、きめ細かいビル管理を実現しています。

## 23年連続の格付け「A-」の信用力を活かした資金調達



# 各事業の詳細

長年のノウハウと高い技術で首都圏への進出による業務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

## 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  
非常用発電機の設置



西心斎橋ビル

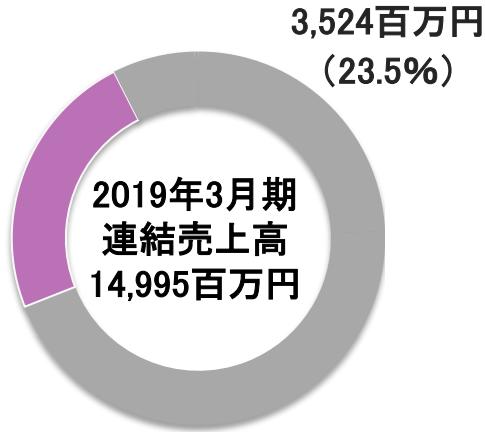


免震装置



中央監視室

日本中央競馬会と協力し、地域の皆さん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。



エクセルフロア

ウインズ梅田B館

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

# データセンタービル事業について

インターネット用のサーバや、データ通信のための装置を設置することに特化した建物。  
大切な情報・システムを守るため、下記のような点がデータセンタービルとして重要視されます。

## 立地

- ・地震や津波、水害などの影響を受けにくい場所。

## 防災対策

- ・地震対策(免震構造などの採用)、津波・水害への対策。
- ・非常時でも電源を切らさない、非常用発電機設備の設置。

## 電力供給・通信設備

- ・24時間365日大容量の電力供給源、インターネット接続環境の確保。

## セキュリティ対策

- ・建物やサーバルームへの入退室管理、監視カメラ設置等のセキュリティ対策。

ハイスペックな設備や機能が求められる建物

■現在のデータセンターは大きく「都心型」と「郊外型」の2種類に分かれます。  
「都心型」と「郊外型」では一般的に下記のような違いがあります。

## 都心型データセンタービル

- ・インターネット回線の結節点や他の都心型データセンターに近く、データ通信速度に優れ高速処理に適した立地
- ・稠密な電力インフラ、通信インフラの確保が可能
- ・交通アクセスが良く、非常時にも駆け付けやすい
- ・データセンター自体が満床になった際、更なる拡張が難しい
- ・郊外型対比、土地コストが嵩む

## 郊外型データセンタービル

- ・土地の値段が安く大規模な施設が立てやすい。  
また広大な土地が確保しやすいことから、満床になった際に拡張性が高い
- ・選択できる通信回線事業者に限りがあり、高速・大容量の回線確保に時間要する
- ・災害時など、非常時に駆けつけるのに時間がかかる

当社が保有するデータセンタービルは「都心型」に特化

# 当社データセンタービルの特徴



## 都心型データセンタービルに特化

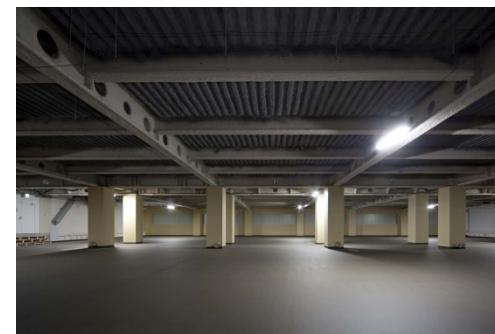
- ・インターネット回線の結節点に近く、通信インフラの稠密な大阪都心部に立地
- ・緊急時にも駆け付けやすい良好なアクセス



▲防潮版

## スケルトン状態で賃貸

- ・入居テナント自社で内装や機械設備投資を行い使用してもらっています  
⇒それぞれのニーズに合った仕様で利用が可能



▲西心斎橋ビル フロア(スケルトン状態)

## 永年培ったノウハウ

- ・防災性に強い最適な建設地の選定から、ユーザーニーズの進化を先取りしたビルの企画・設計、その後の設備保守管理、BCP対応まで一貫した運営ノウハウの蓄積



▲サーバラック イメージ

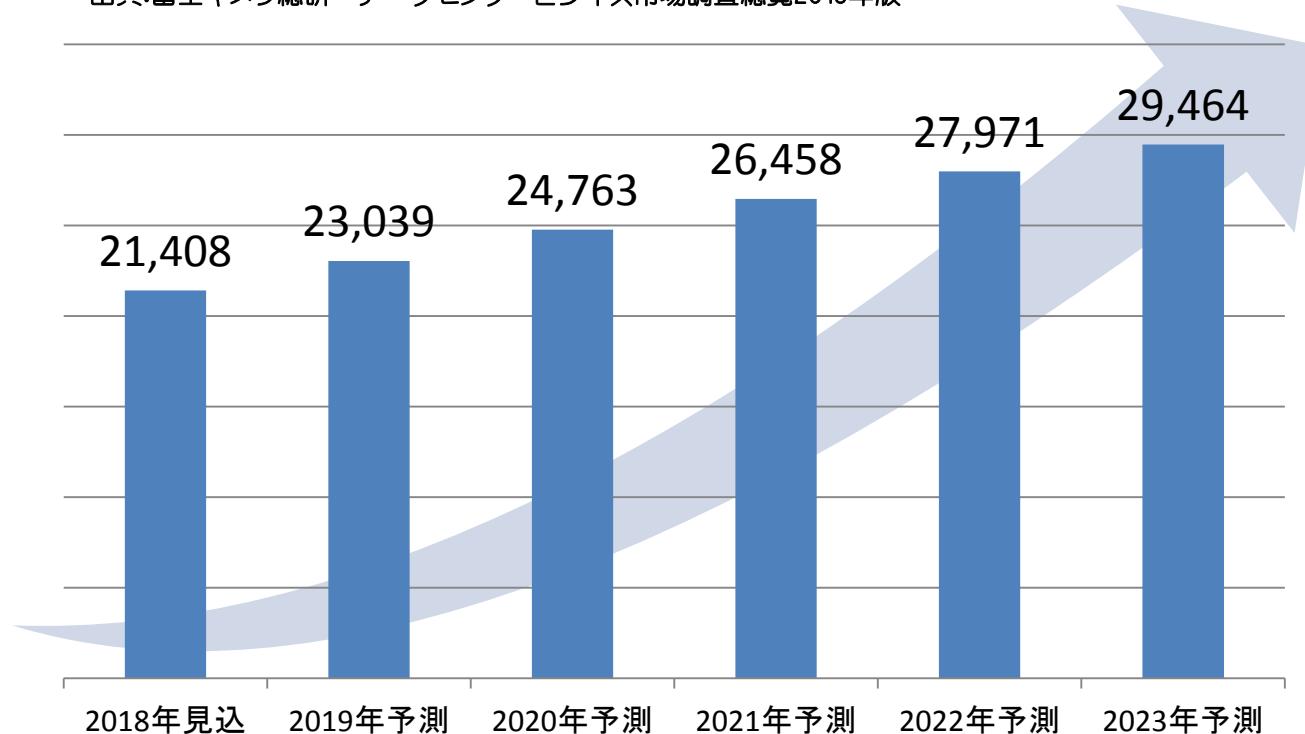
## 地元企業とのリレーション

- ・30年にわたりデータセンター事業を通して培った、地元の電力会社、通信事業者、協力会社との良好なリレーション

## 今後も引き続き拡大が見込まれるデータセンター市場

データセンター市場規模推移図(億円)

出典:富士キメラ総研 データセンタービジネス市場調査総覧2019年版



当社は引き続き高品質なデータセンタービルを社会に提供していきます

# 開発中新規ビル紹介

# 「京阪神虎ノ門ビル」



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	977m <sup>2</sup> (295坪)
延床面積	7,137m <sup>2</sup> (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

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)ビルを建築中

## ■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	6,671m <sup>2</sup> (2,018坪)
延床面積	38,796m <sup>2</sup> (11,736坪)(予定)
竣工	2021年4月(予定)



外観イメージ

# 中期経営計画

前中期経営計画の見直しを実施し、新たな計画を策定

計画対象期間: 2020年3月期～2026年3月期の7カ年

## ここからの挑戦 ～新たな成長のステージへ～

独自性を維持しながら、  
時代のニーズに応える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。

## 業績計画 2026年3月期目標

売上高**220億円**

営業利益**80億円**

経常利益**75億円**

を目指します。

	2019/3 (実績)	2026/3 (目標)
売上高	149億円	<b>220億円</b>
営業利益	54億円	<b>80億円</b>
経常利益	52億円	<b>75億円</b>
税引後償却 前経常利益	58億円	<b>100億円</b>

	2019/3 (実績)	2026/3 (目標)
総資産	1,327億円	<b>1,950億円</b>
ネット有利子負債	397億円	<b>920億円</b>
ネット有利子負債/ EBITDA倍率	5.2倍	<b>7.3倍</b>
自己資本	641億円	<b>820億円</b>
自己資本比率	48.3%	<b>42.0%</b>

## 投資計画

投資分野	投資金額(累計)
不動産投資 ・虎ノ門ビル、OBPビルの建築費の一部・収益物件の取得	920億円
更新修繕投資 ・所有物件の大規模修繕	80億円
合 計	1,000億円

## ■新規投資戦略

### オフィスビル

- ・虎ノ門ビル建築の推進および早期満室確保
- ・東京エリアでのブランド力強化により東京都心部への投資を推進
- ・中規模クラスのビルに特化
- ・他社とのタイアップによる再開発事業への参画

### DCビル

- ・OBPビル建築の推進および早期テナント誘致
- ・大阪地区での根強い需要に応える都心型新データセンタービル開発用地の取得・建築
- ・データセンター業界での知名度を生かした、東京地区での事業および大阪地区での郊外型データセンター事業を検討
- ・アライアンスによるデータセンタービル投資の検討

### 商業ビル

- ・首都圏や地方中核都市の商業集積地やターミナル駅に近い都市型商業ビルの取得

### 物流倉庫

- ・顧客のニーズに沿った設備・機能を備えたビルド・トゥ・スーツ型(特定企業向け)倉庫の取得
- ・利便性の良いマルチテナント型大型倉庫の取得

既存施設の見直し	<ul style="list-style-type: none"><li>・収益性の悪化や築年経過物件の売却または建替を着実に実行</li><li>・ビルの特性を生かした新規業態のテナント誘致による収益性の向上</li></ul>
保有アセットの収益性追求	<ul style="list-style-type: none"><li>・質の高いビル設備で高稼働の追及</li><li>・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</li><li>・提案力の強化による新規顧客の開拓</li></ul>
リスクへの対応力を強化	<ul style="list-style-type: none"><li>・所有物件の地域ポートフォリオの分散</li><li>・BCP対応ビル等へ計画的リニューアルの実施</li></ul>
将来に向けた新たな展開	<ul style="list-style-type: none"><li>・アライアンス等により事業の多角化、規模拡大を検討</li><li>・投資手法の多様化を検討</li><li>・米国等の先進国に投資先を絞った、海外不動産投資を検討</li></ul>

## ■財務基盤

- ・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
- ・良好な格付を堅持しつつ、1ステージ上の格付け取得を模索

自己資本比率	ネット有利子負債/EBITDA倍率	ROA(営業利益/総資産)
30.0%以上	10倍以下	4.0%～

## ■株主還元

配当性向を従来比5～10pt引上げた35～40%とし、「安定性」、「継続性」を主とした配当方針とします。また、経済情勢および自社の株価を総合的に勘案し、資本効率を十分に意識した株主還元についても検討します。

	2019/3 (実績)	2020/3 (予想)	→	2026/3 (新中計目標)
配当性向	30.8%	34.6%		35.0～40.0%

## 社会とともに持続的な成長と、企業価値の向上を実現

### 基本的な考え方

当社は経営理念に基づき、持続的な成長を維持するため、さまざまな企業活動を通じて社会に貢献し、ステークホルダーのみなさまの期待に応えていきます。今後も活動を継続することで社会的責務を果たし、より一層信頼される企業を目指します。

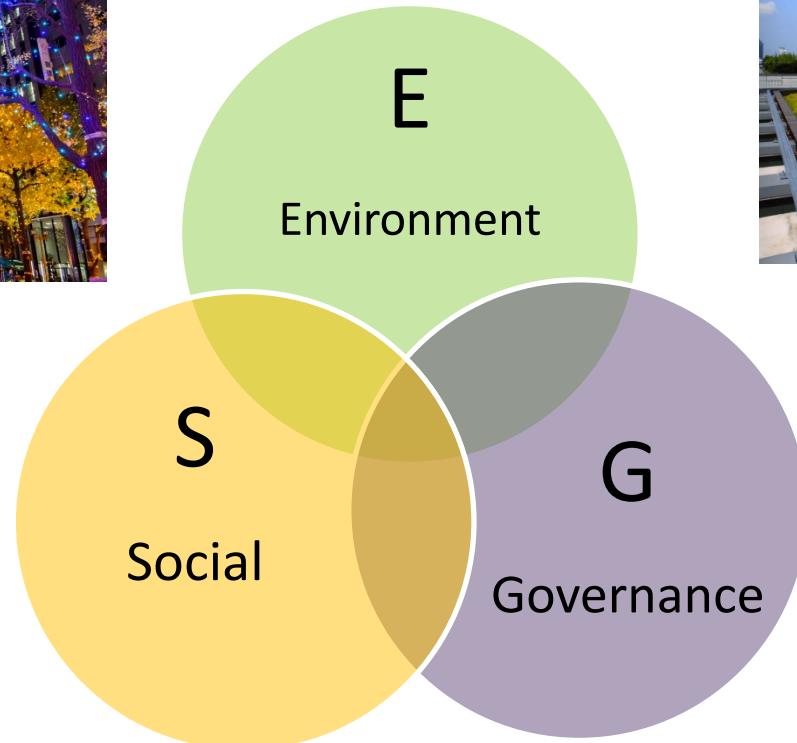
E(環境)	<ul style="list-style-type: none"><li>・予防保全を通じたビルの長寿命化</li><li>・緑化・省エネへの取組み</li><li>・各種認証取得を検討</li></ul>
S(社会)	<ul style="list-style-type: none"><li>・BCP、防災設備の整備等を通じた地域社会への貢献</li><li>・イベントへの協賛、寄付活動等を通じた地域活性化への取り組み</li><li>・働き方改革を通じた生産性向上</li></ul>
G(ガバナンス)	<ul style="list-style-type: none"><li>・機関設計の見直し、一段の役員の多様性の確保等を通じ、経営の健全性、透明性を強化</li></ul>

## 様々な活動に積極的に取り組み

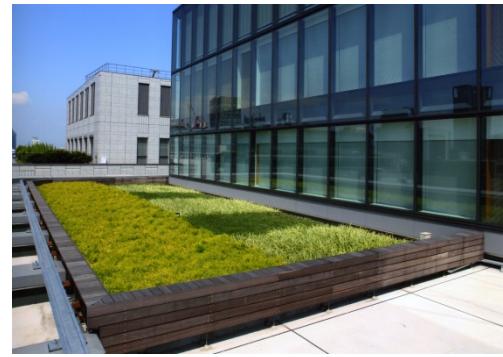


「御堂筋イルミネーション2018」

年間1千万寄附活動  
地域のイベントへの協賛  
地域清掃活動  
有休取得制度充実  
育休産休取得制度充実



ビルの長寿命化(予防保全)  
ビルの屋上・壁面等の緑化  
BEMS<sup>(※1)</sup>の導入、ZEB<sup>(※2)</sup>への取組み  
エアフローウィンドウ方式の採用



御堂筋ビル屋上緑化

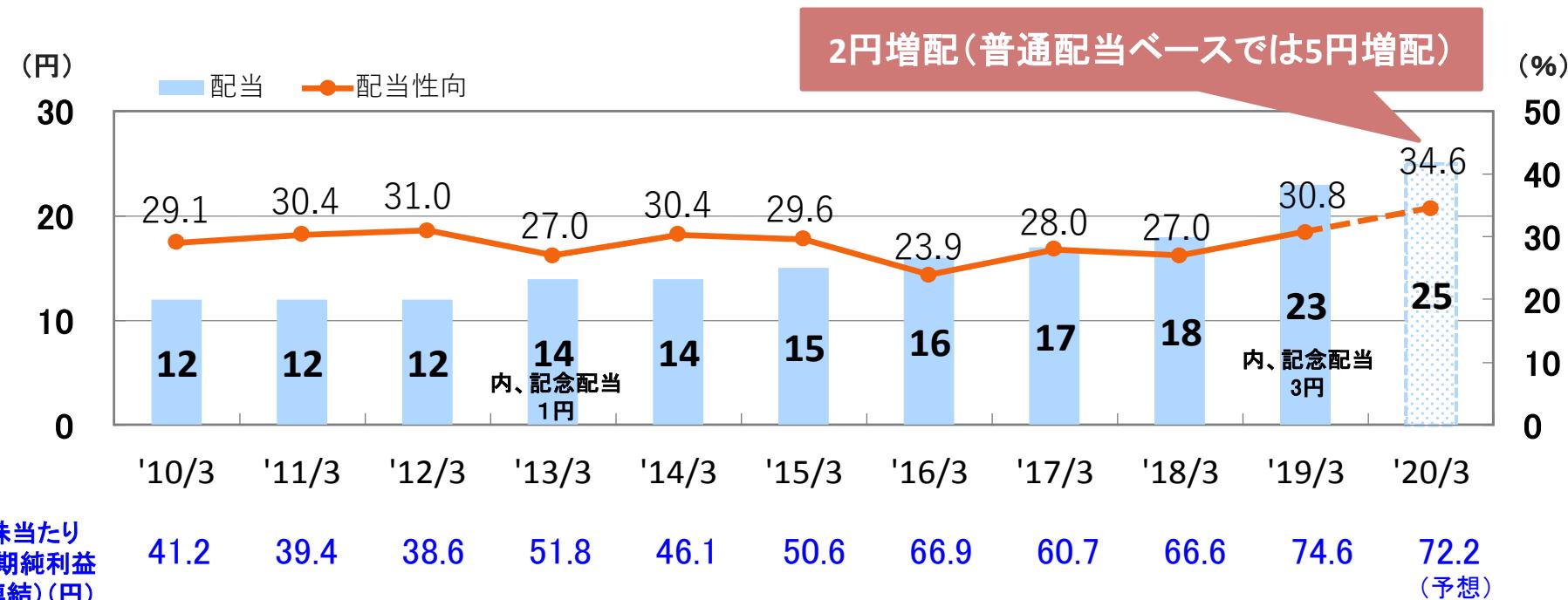
指名・報酬委員会設置  
執行役員制度導入  
役員の多様性の確保  
社内報告相談制度  
(社外弁護士窓口の設置)

(※1)BEMS...ビルエネルギー・マネジメントシステム  
(※2)ZEB...ゼロ・エネルギー・ビル

安定配当を基本方針に、普通配当ベースで8期連続の増配を予定

## 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いたしました。2020年3月期は前期に実施した記念配当3円を普通配当に切り替え、さらに期末配当につき1株当たり2円増配の年間配当25円を予定しております。



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	850,000株(上限)
株式の取得価額の総額	1,000,000,000円
取得する期間	2019年11月1日～2020年3月24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	本件で取得した自己株式の全株式数
消却日	2020年4月15日

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)

### 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

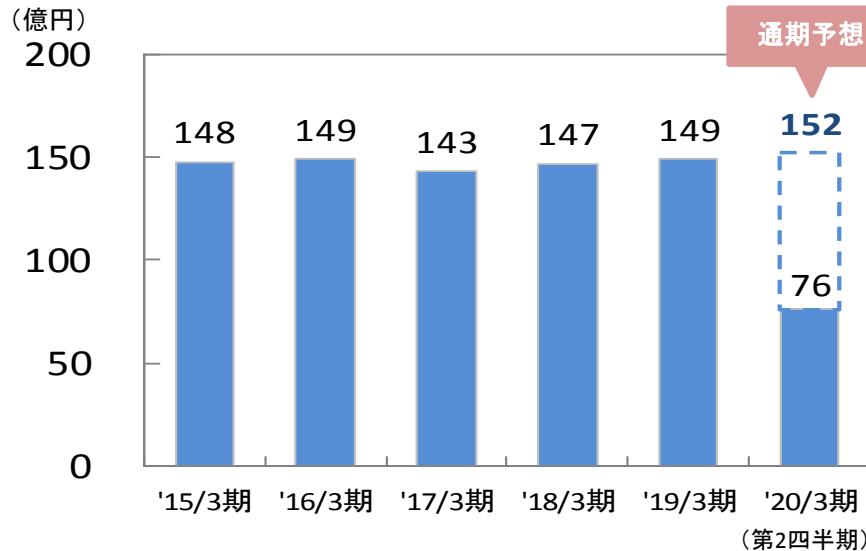
毎年6月の当社定時株主総会終了後、送付する決議ご通知に同封します。

# 参考資料

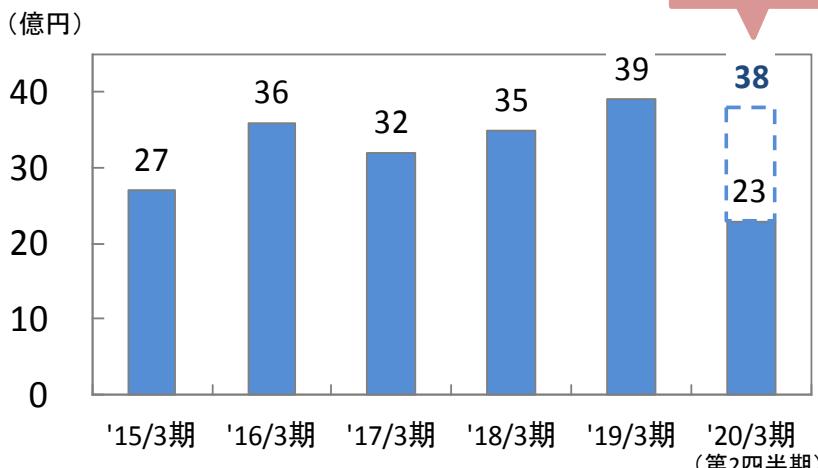
# 各種指標推移(連結財務ハイライト)

京阪神ビルディング

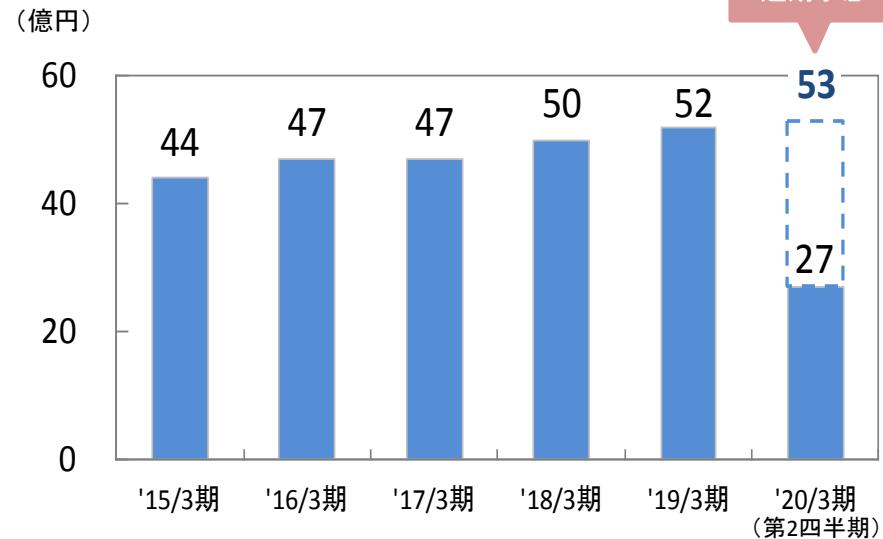
## 売上高



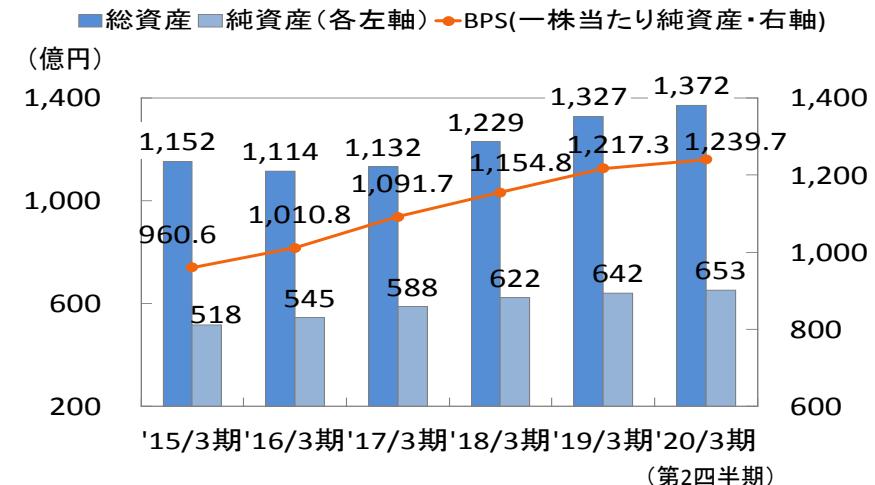
## 当期純利益



## 経常利益



## 総資産・純資産



# 2020年3月期第2四半期 連結財務諸表



## (1) 連結貸借対照表

(単位:百万円)

科 目	2019/3期	2020/3期 第2四半期	科 目	2019/3期	2020/3期 第2四半期
資産の部	132,780	137,247	負債の部	68,551	71,855
流動資産	16,520	13,797	流動負債	12,478	12,171
固定資産	116,259	123,450	固定負債	56,073	59,683
計	132,780	137,247	純資産の部	64,228	65,391
			計	132,780	137,247

## (2) 連結損益計算書

(単位:百万円)

	2019/3期 第2四半期	2020/3期 第2四半期
売 上 高	7,387	7,695
営 業 利 益	2,714	2,828
経 常 利 益	2,618	2,760
(親会社株主に帰属する) 四 半 期 純 利 益	2,205	2,391

## (3) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	2019/3期 第2四半期	2020/3期 第2四半期
営業活動によるCF	2,384	3,130
投資活動によるCF	△ 574	△ 8,745
財務活動によるCF	△ 1,886	2,855

## ■オフィスビル

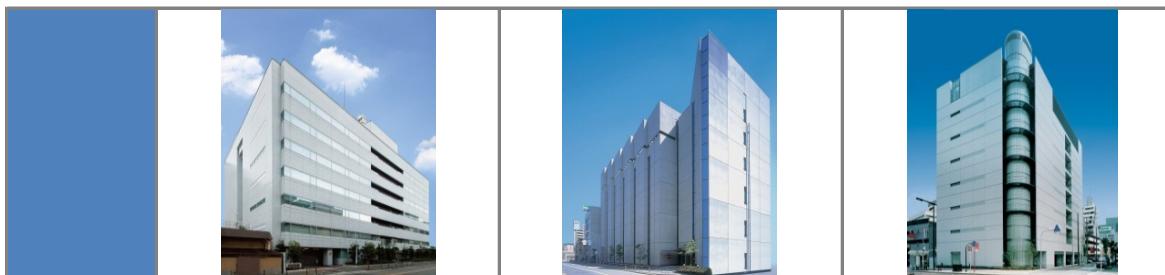
				
物 件 名	御堂筋ビル	瓦町ビル	淀屋橋ビル	安土町ビル
所 在 地	大阪市中央区	大阪市中央区	大阪市中央区	大阪市中央区
敷地面積	2,033m <sup>2</sup>	1,818m <sup>2</sup>	1,790m <sup>2</sup>	590m <sup>2</sup>
延床面積	19,872m <sup>2</sup>	16,520m <sup>2</sup>	12,136m <sup>2</sup>	3,505m <sup>2</sup>
建 物	地下1階、地上14階	地下3階、地上9階	地下1階、地上11階	地下1階、地上7階
取 得	2007年4月竣工 (1999年12月全館リニューアル)	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	551m <sup>2</sup>	18,460m <sup>2</sup>	1,318m <sup>2</sup>
延床面積	3,885m <sup>2</sup>	35,907m <sup>2</sup>	5,079m <sup>2</sup>
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

## ■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	2,119m <sup>2</sup>	2,171m <sup>2</sup>	1,818m <sup>2</sup>	2,187m <sup>2</sup>
延床面積	18,061m <sup>2</sup>	14,456m <sup>2</sup>	16,162m <sup>2</sup>	14,646m <sup>2</sup>
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	1,831m <sup>2</sup>	838m <sup>2</sup>	661m <sup>2</sup>
延床面積	11,970m <sup>2</sup>	3,365m <sup>2</sup>	4,010m <sup>2</sup>
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

## ■ 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	1,889m <sup>2</sup>	842m <sup>2</sup>	769m <sup>2</sup>	1,640m <sup>2</sup>	—
延床面積	8,425m <sup>2</sup>	5,037m <sup>2</sup>	4,720m <sup>2</sup>	2,517m <sup>2</sup>	20,531m <sup>2</sup>
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

## ■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	12,198m <sup>2</sup>	751m <sup>2</sup>	3,493m <sup>2</sup>
延床面積	34,381m <sup>2</sup>	4,968m <sup>2</sup>	7,354m <sup>2</sup>
取 得 日	1998年10月購入 (2014年10月リニューアル完了)	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	8,604m <sup>2</sup>	5,271m <sup>2</sup>	15,729m <sup>2</sup>
延床面積	11,123m <sup>2</sup>	9,016m <sup>2</sup>	11,201m <sup>2</sup>
取 得 日	1983年3月竣工	1989年1月竣工	2015年12月購入

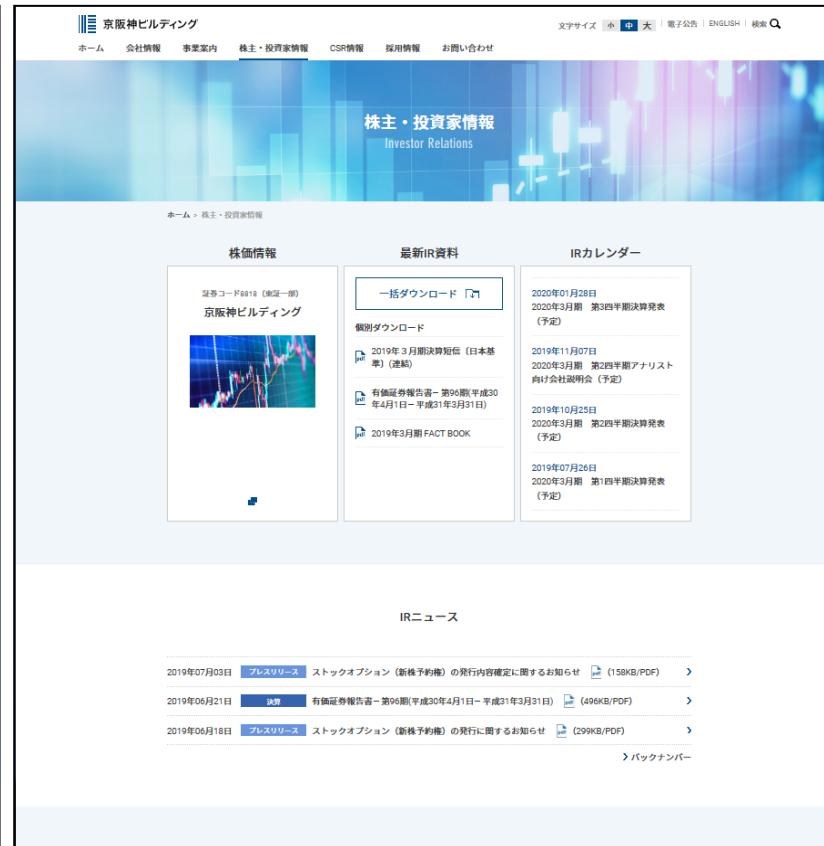
# ホームページのご案内



当社ホームページでは最近の決算情報や物件の紹介などを掲載しております。  
ぜひ一度、ご覧ください。



京阪神ビルディングのホームページです。トップページには「価値ある事業空間で ひと、まち、未来をつなぐ」というスローガンと、京阪神虎ノ門ビルの建設予定に関する情報が表示されています。また、事業内容としてオフィスビル事業、データセンタービル事業、ワインズビル事業、商業施設・物流倉庫事業が紹介されています。

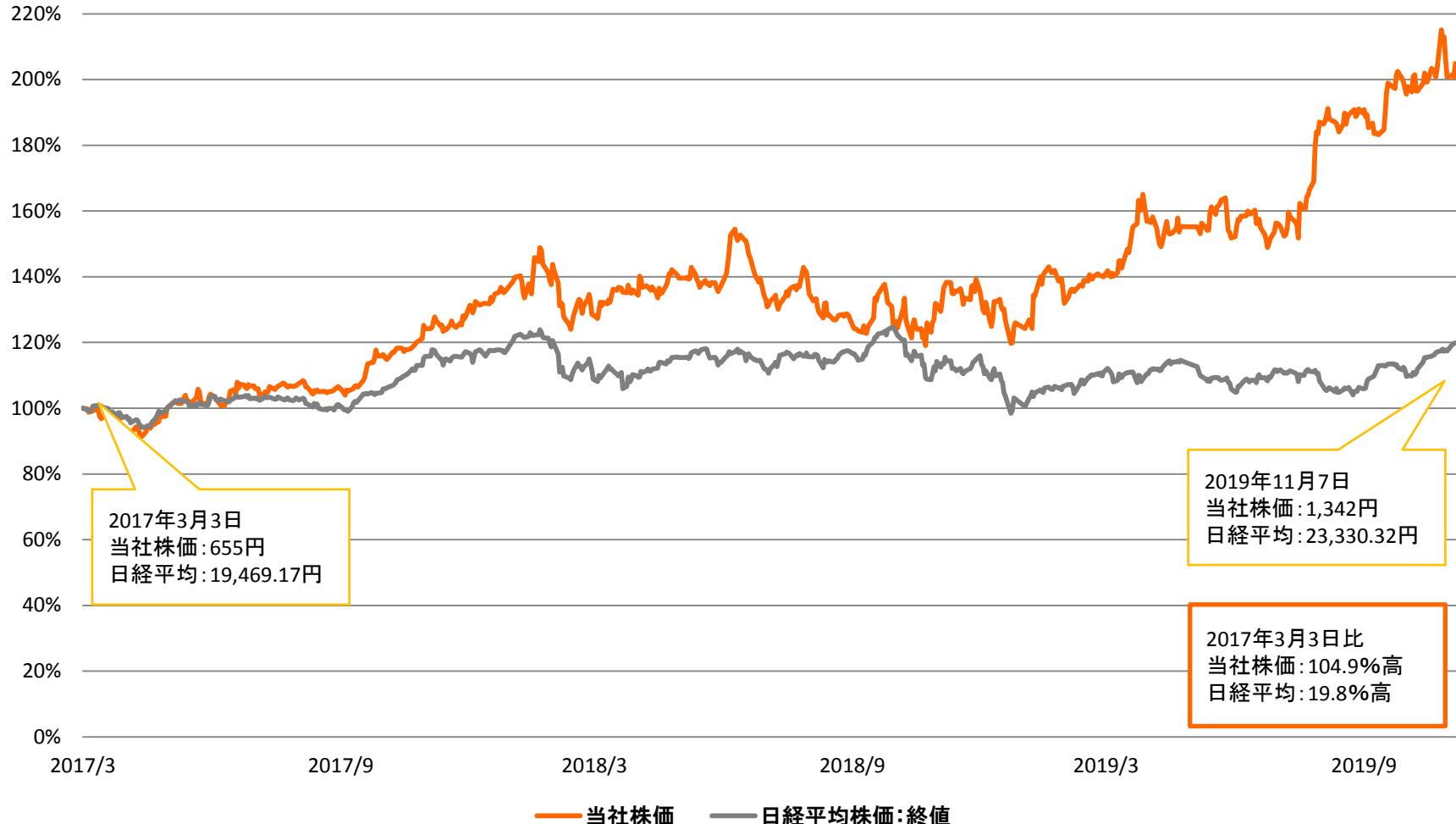


京阪神ビルディングのホームページの「株主・投資家情報」ページです。ここには株価情報、最新IR資料、IRカレンダー、IRニュースなどが掲載されています。株価情報には京阪神ビルディングの株価チャートが表示されています。

URL: <http://www.keihanshin.co.jp/>

# 株価の推移

2017年3月3日株価を100%としたときの株価推移



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。

## MEMO

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## MEMO

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## MEMO

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## MEMO

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## MEMO

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---