

個人投資家さま向け

# 会社説明会資料

---

2020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



会社概要	P3～10
京阪神ビルディングの強み	P11～17
各事業の詳細	P18～22
データセンタービル事業について	P23～27
中期経営計画	P28～36
サステナビリティへの取り組み	P37～41
株主還元	P42～44
(参考資料)	P45～52

# 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
創立	1948年12月24日
資本金	98億2,761万円
従業員数	連結47名(2020年9月末現在)
発行済株式総数	5,218万株
上場市場	東証1部 〈証券コード 8818〉

## 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 西心齋橋ビル」竣工



2014

東京事務所開設

2020  
70周年のその先へ

2020

「京阪神 虎ノ門ビル」竣工

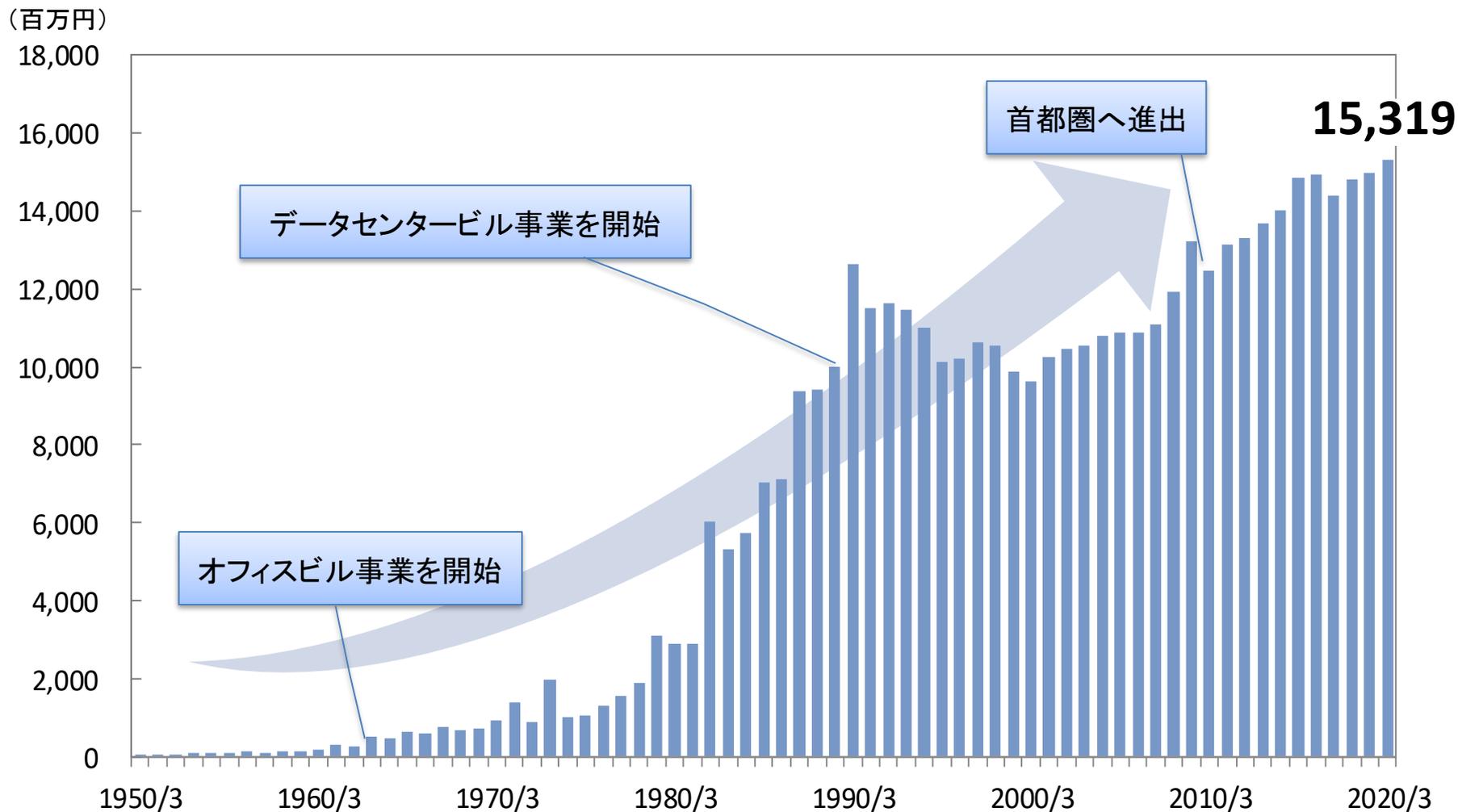


2021

「京阪神 OBPビル」竣工予定



創立以来70余年にわたり、着実に成長を積み重ね



# 沿革（事業ポートフォリオの変遷）

時代のニーズに合わせた事業ポートフォリオを築く

- 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
- 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

商業施設・物流倉庫事業を開始

1975年

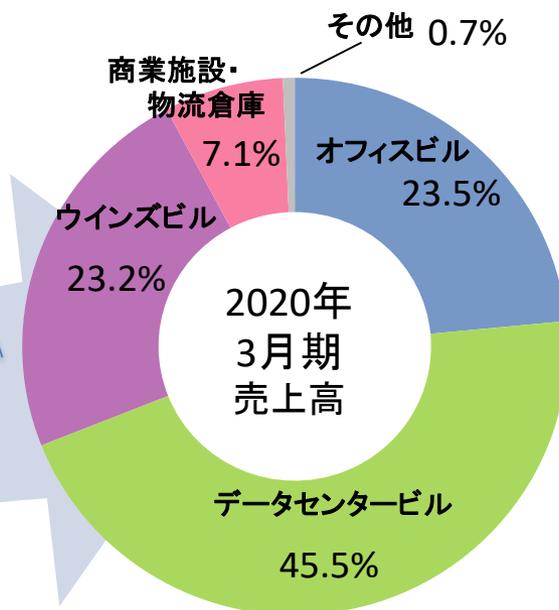
1987年

2001年

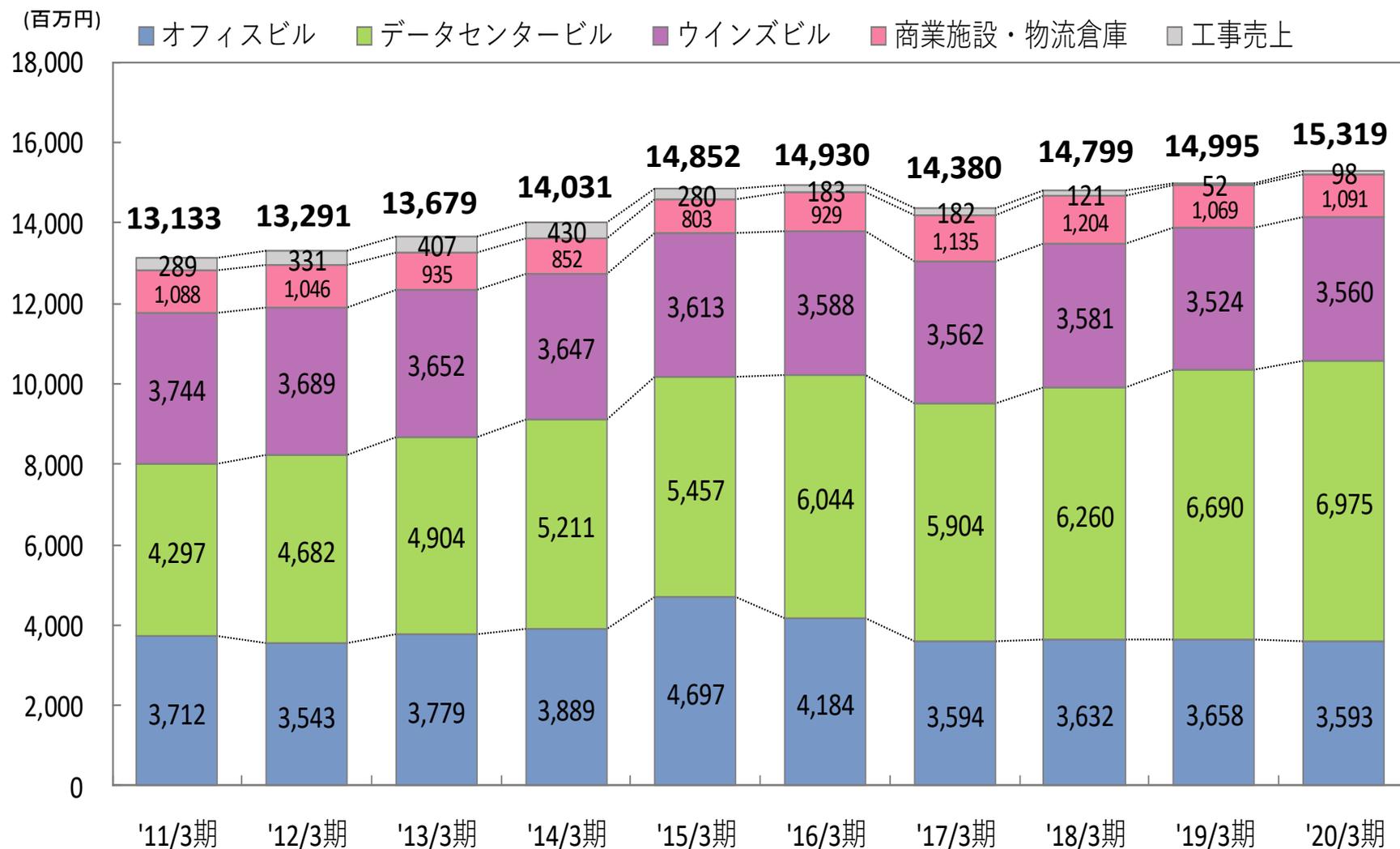
データセンタービル事業を開始  
分譲事業から完全に撤退

1956年

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



# 過去10年間の部門別売上高推移



## 経営理念

- 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。
- 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。
- 革新と効率を尊び、活力ある企業風土を築きます。

## 社会的課題

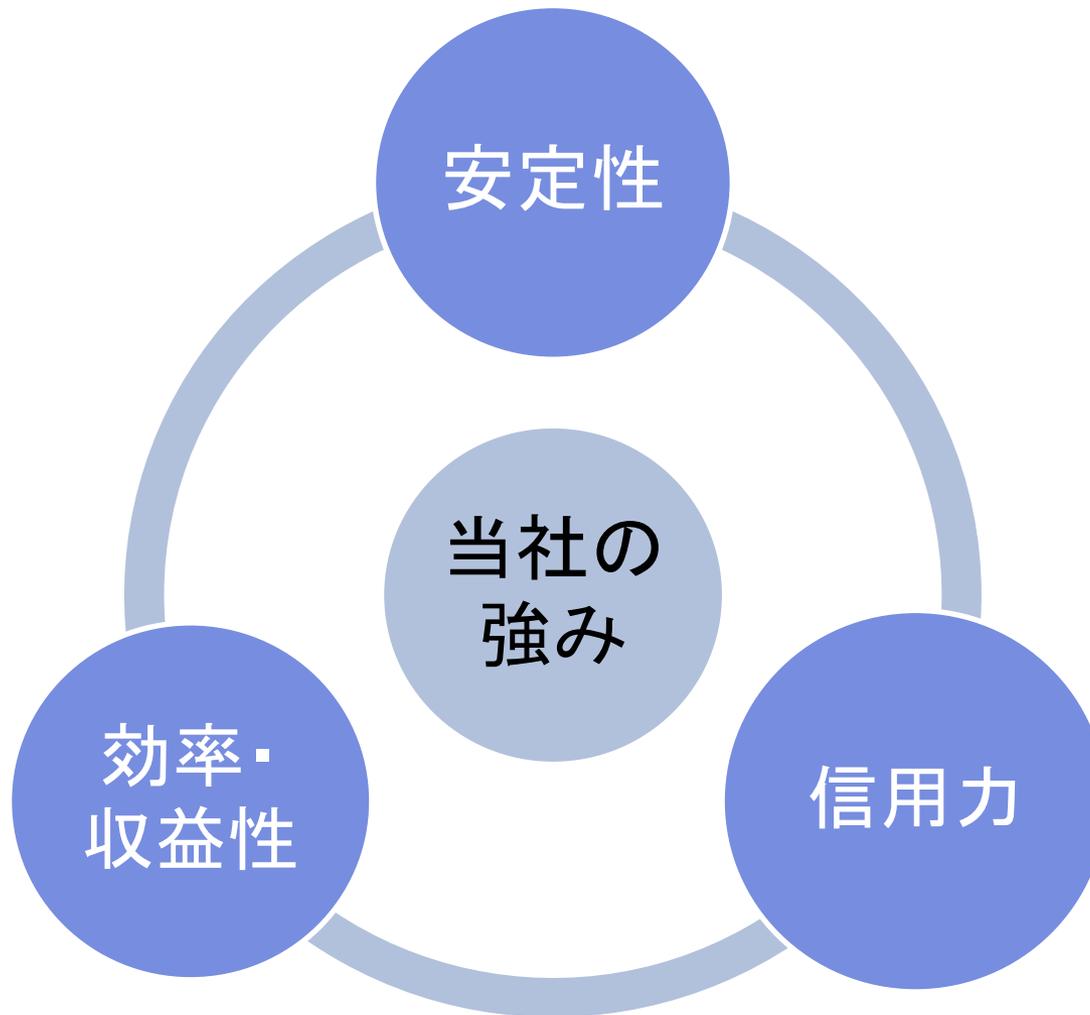
社会・産業の インフラ整備	自然災害 気候変動	人口減少 高齢化社会	コンプライ アンス	働き方改革
------------------	--------------	---------------	--------------	-------



## 社会への価値提供

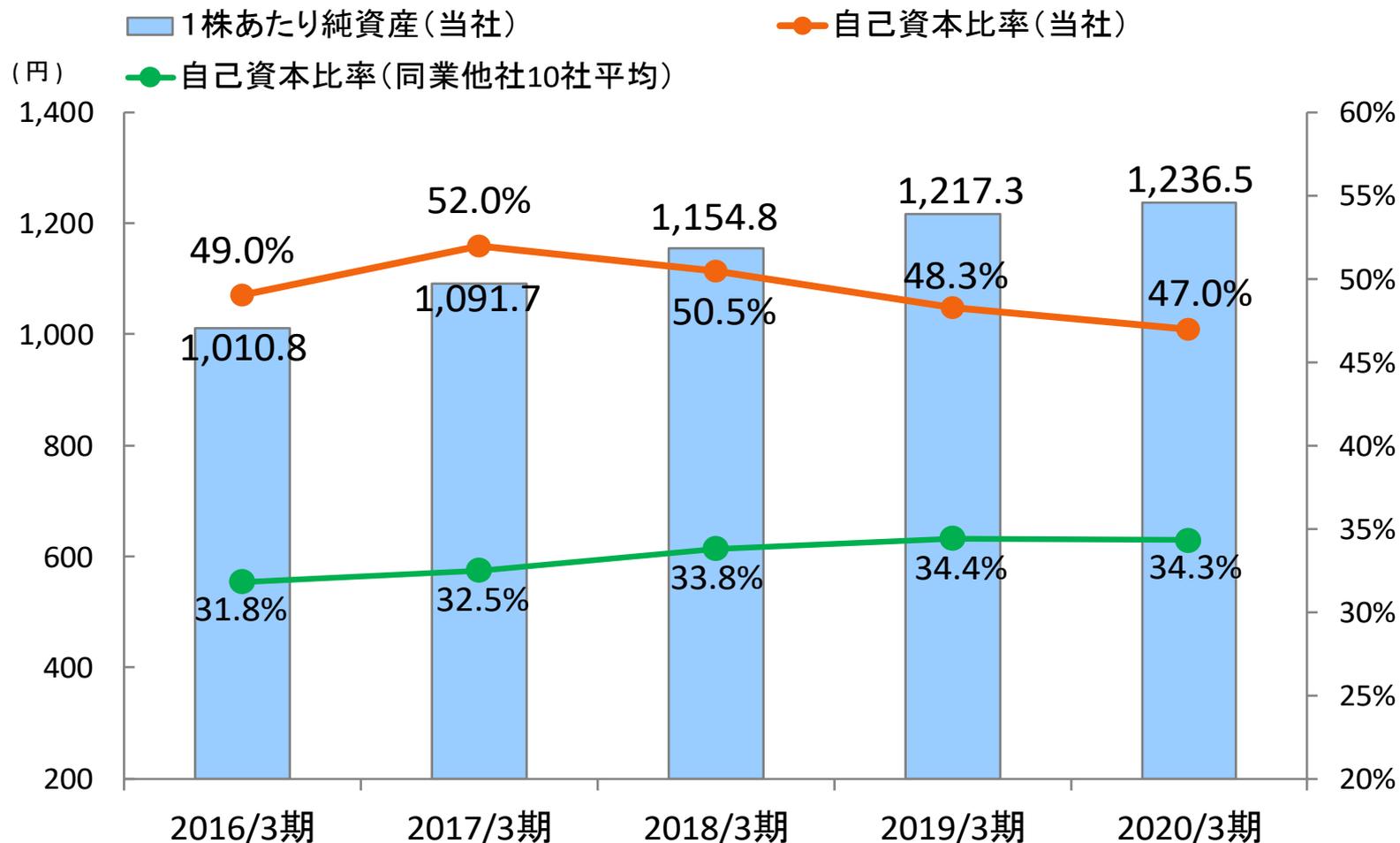
お客さま	パートナー企業	従業員	地域社会
高品質の BCP対応ビル	公正で良好な リレーション	ワークライフ バランスの充実	地域活性化

# 京阪神ビルディングの強み



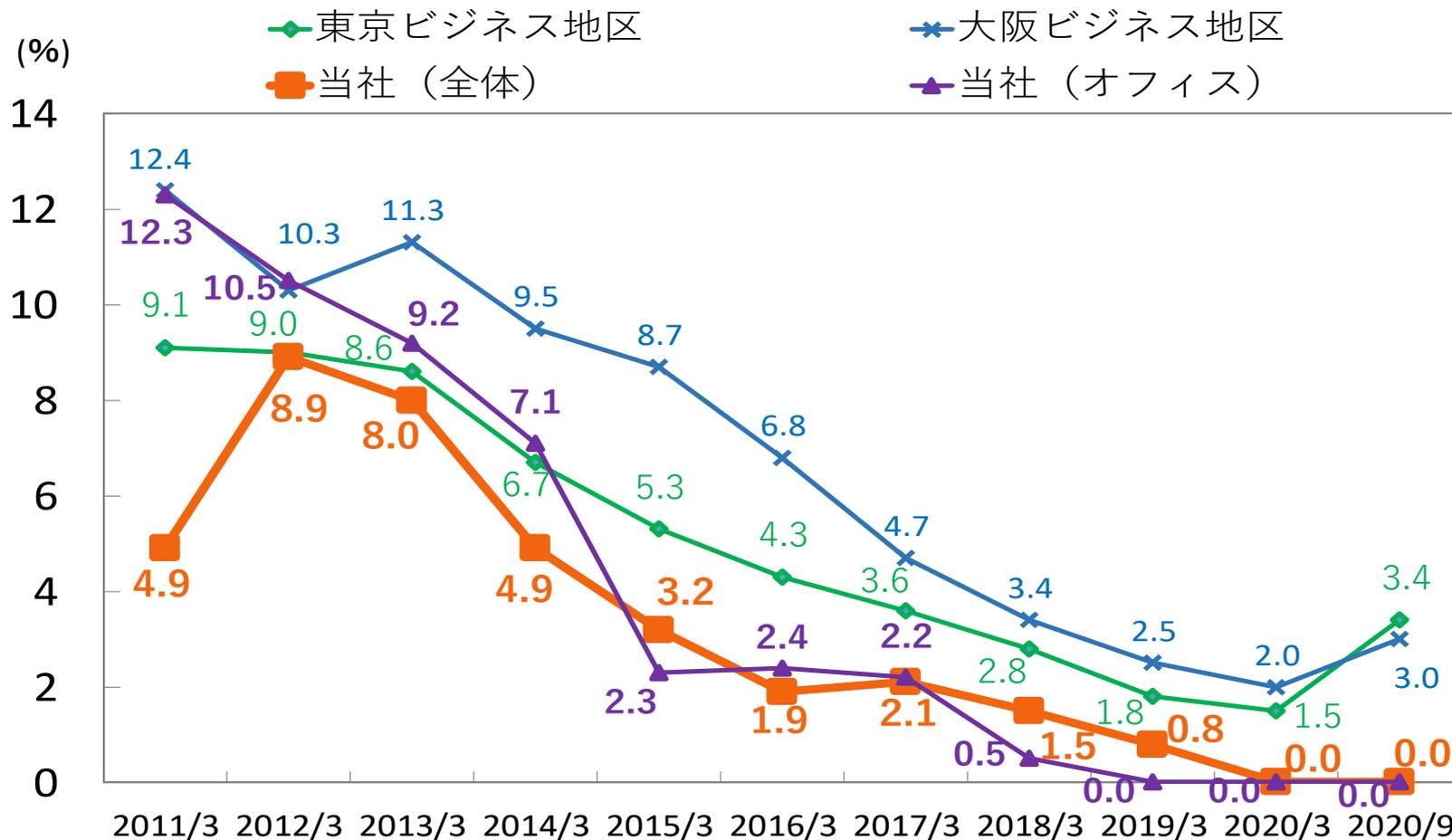
# 当社の強み① 安定性

健全な財務バランスを維持し、1株あたり純資産を着実に積み上げ



# 当社の強み① 安定性

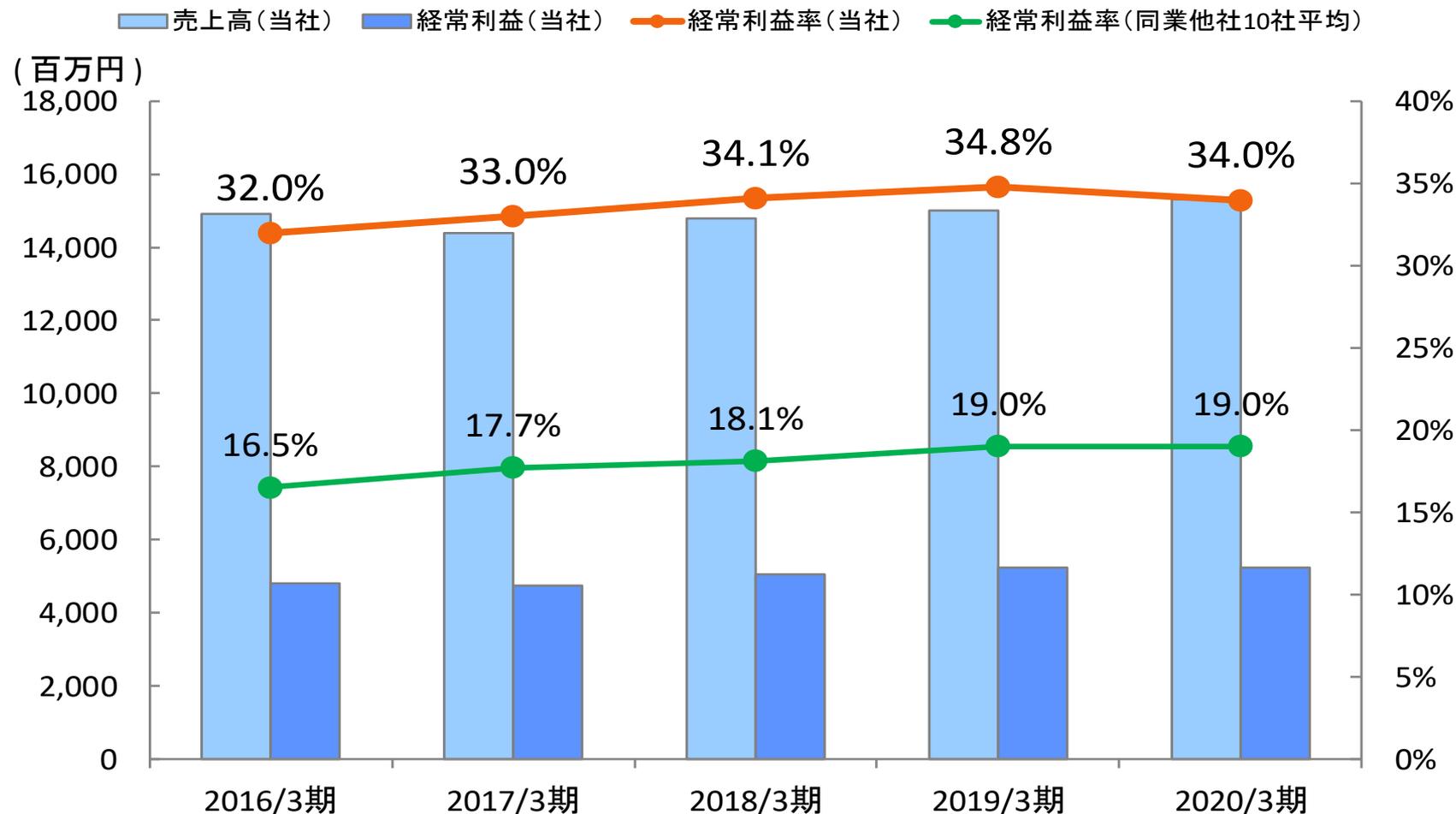
多彩な事業ポートフォリオにより景況に左右されにくく、高い物件稼働率を実現



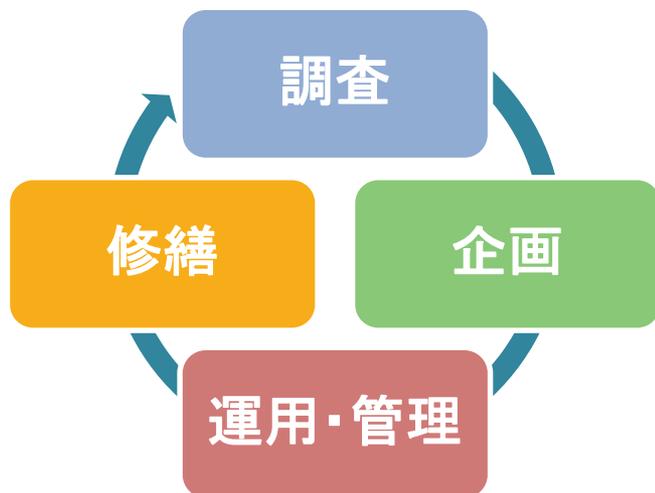
資料: 三鬼商事(株)

# 当社の強み② 効率・収益性

賃貸事業に経営資源を集中し、全社ベースで高い収益率を実現



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



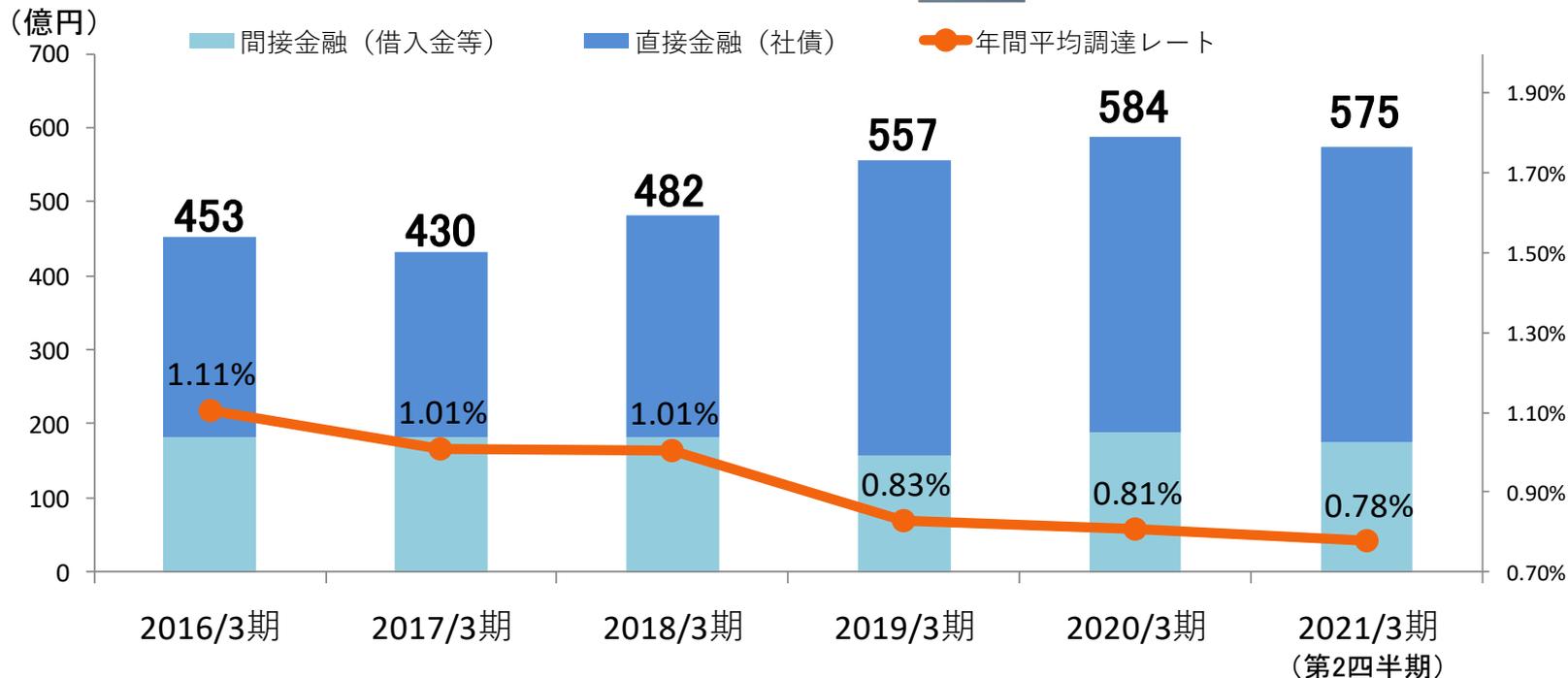
大手ゼネコンでの現場経験豊富な技術スタッフがビルの開発・運営・保守管理・リニューアルに一貫して関与。



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。

# 当社の強み③ 信用力

24年連続の格付け「A-」の信用力を活かした資金調達

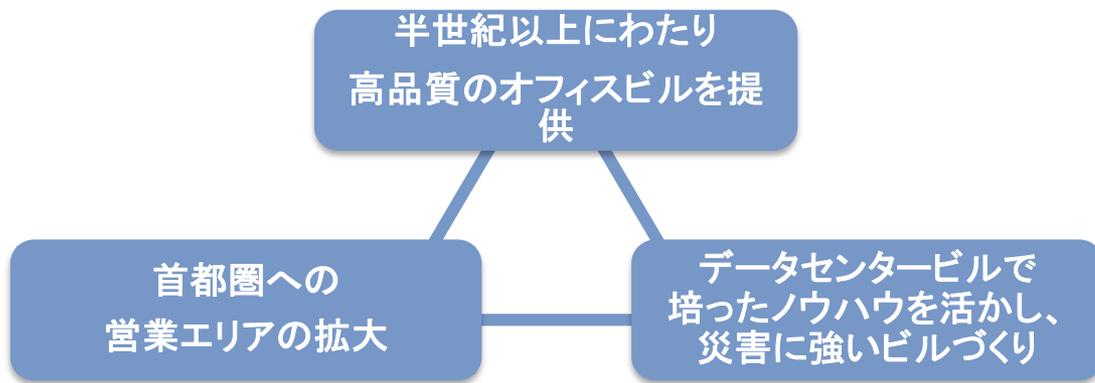
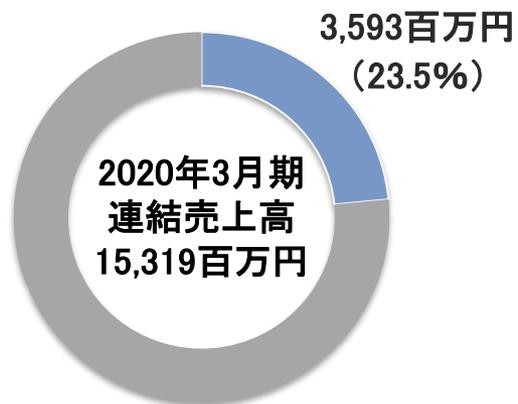


平均返済期間 (年)

3.2	4.8	6.5	8.1	9.1	8.8
-----	-----	-----	-----	-----	-----

# 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容の拡大を目指す



## 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)
- 虎ノ門ビル(東京都港区)
- 御成門ビル(東京都港区)



御堂筋ビル

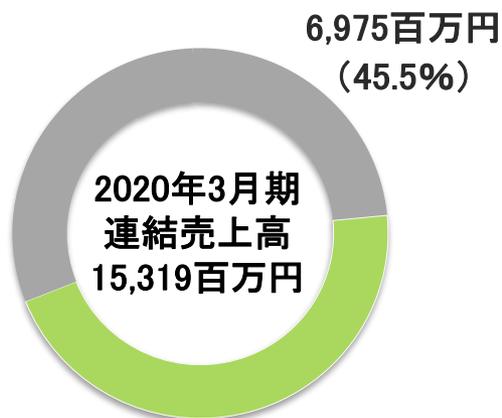


屋上緑化



エントランス

## ハイスペックなデータセンター専用ビルを賃貸



不動産業者ならではの  
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

災害発生時に  
真価を発揮する  
免震装置・非常用発電機

### 主要な保有物件

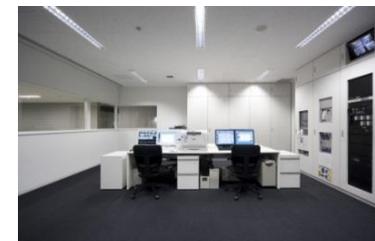
- 西心斎橋ビル(大阪市西区)
- 北堀江ビル(大阪市西区)
- 新町第1ビル(大阪市西区)
- 新町第2ビル(大阪市西区)
- 新江坂ビル(大阪府吹田市)



西心斎橋ビル

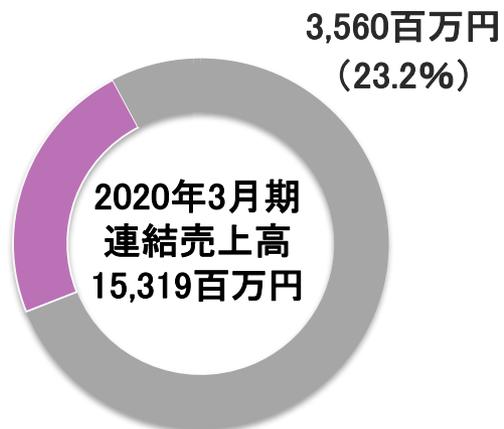


免震装置



中央監視室

日本中央競馬会と協力し、地域の皆さま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

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

当社設立以来のご縁で  
長年にわたりJRAへ賃貸

## 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)

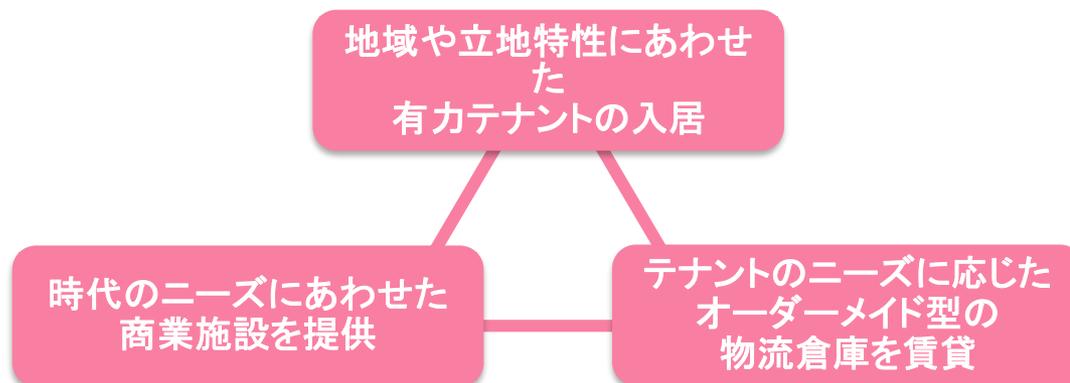
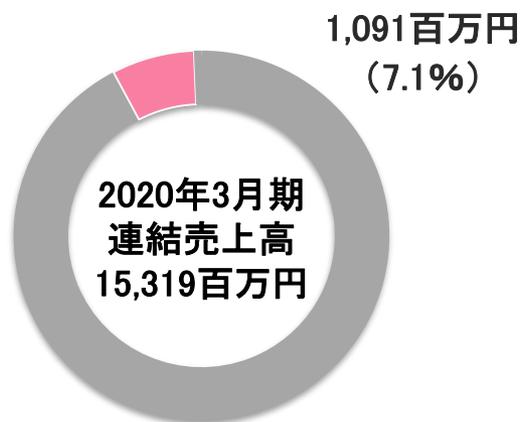


ウインズ梅田B館



エクセルフロア

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



## 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)
- 川越配送センター(埼玉県川越市)



長野商業施設



藤沢商業施設



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。

## 防災性

- 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

- 建物やサーバー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建てやすい  
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を要する
- 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

## 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

## スケルトン状態で賃貸

- 入居テナントが自社で内装や機械設備投資を行い使用  
⇒それぞれのニーズに合った仕様で利用が可能

## 永年培ったノウハウ

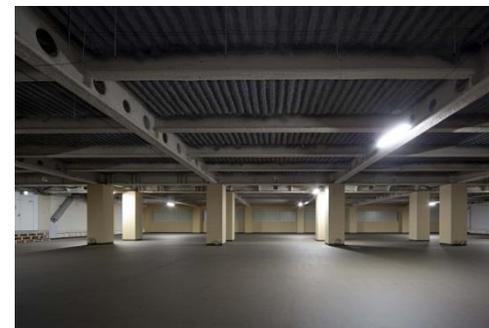
- 防災性に強い最適な建設地の選定から、ユーザーニーズの進化を先取りしたビルの企画・設計、その後の設備保守管理、BCP対応まで一貫した運営ノウハウの蓄積

## 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



▲防潮板



▲西心齋橋ビル フloor(スケルトン状態)

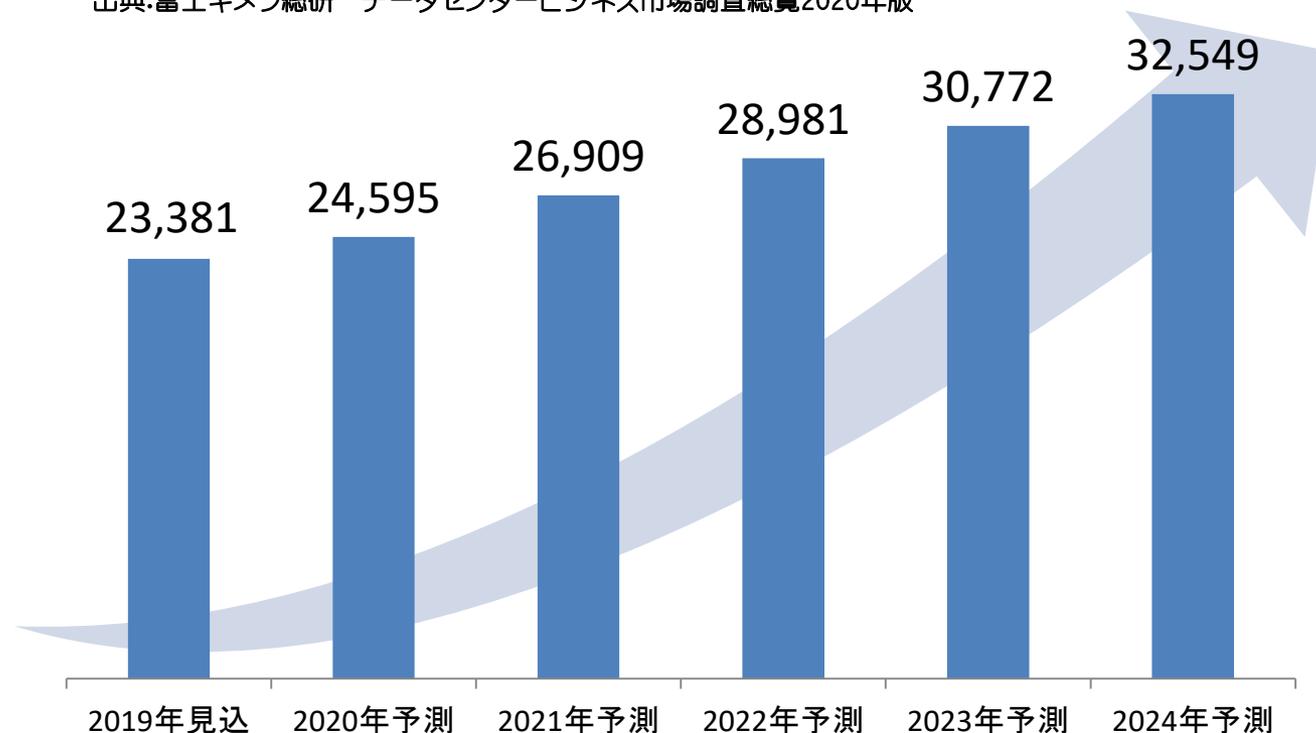


▲サーバラック イメージ

## 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2020年版



当社は引き続き高品質のデータセンタービルを社会に提供してまいります

# 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。

# 中期経営計画(数値目標、目指す姿)

	2020年3月期実績	2026年3月期目標
売上高	153億円	<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>

	2020/3 (実績)	2026/3 (目標)
総資産	1,366億円	1,950億円
ネット有利子負債	451億円	920億円
ネット有利子負債/EBITDA倍率	5.9倍	7.3倍
自己資本	642億円	820億円
自己資本比率	47.0%	42.0%

## 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

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	大阪府中央区
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

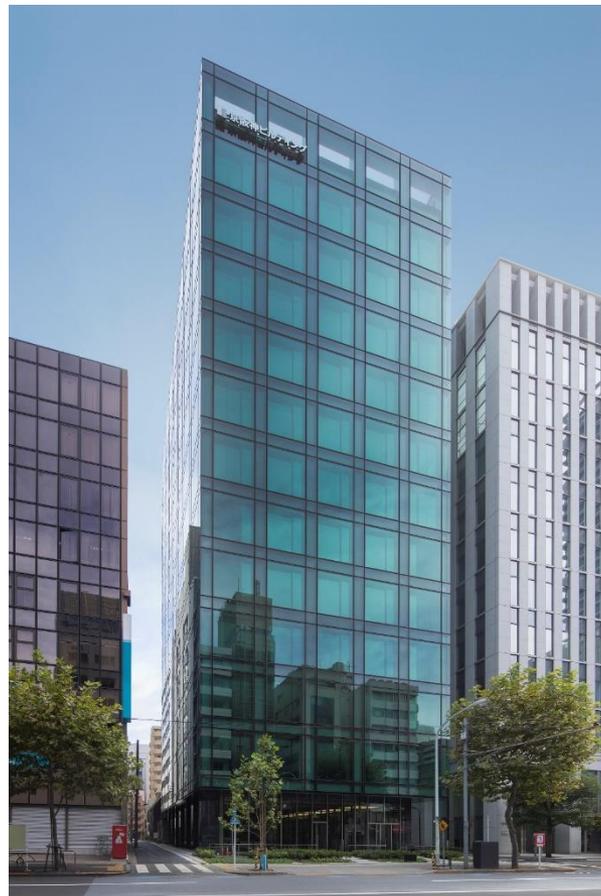
## 東京都港区虎ノ門におけるオフィスビル開発プロジェクト

### ■ 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7番14号
敷地面積	977㎡(295坪)
延床面積	7,137㎡(2,158坪)
規模	地下1階地上13階建
竣工	2020年11月



貸室



外観



テラスイメージ

## 高い利便性の立地

- 国際的なビジネス拠点として注目される虎ノ門エリアに立地
- 首都機能が集中する霞が関エリアにも隣接し、6路線4駅からの利用が可能

## データセンタービル事業で培った高品質のBCP性能

- 免震構造や非常用発電機電源供給サービス、各種バックアップシステム等により、安全とビジネス機能の確保に貢献

## 環境への配慮

- 自動調光システムやハイスペックな省エネ空調で環境保護に貢献

## ■新規投資戦略

### オフィスビル

- ・ 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

- ・ 大阪地区での都心型新データセンタービル開発
- ・ 東京地区での事業展開および大阪地区での郊外型データセンタービルへの投資検討
- ・ アライアンスによる投資検討

### 商業ビル

- ・ 首都圏や地方中核都市の都市型商業ビルの取得

### 物流倉庫

- ・ 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

<p>既存施設の見直し</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>・不採算、築年経過物件の売却または建替を着実に実行</li><li>・新規業態のテナント誘致による収益性の向上</li></ul>
<p>保有アセットの収益性追求</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>・質の高いビル設備で高稼働率の追求</li><li>・お客様志向の徹底によるテナントリレーシヨンの強化</li><li>・提案力の強化による新規顧客の開拓</li></ul>
<p>リスクへの対応力強化</p>	<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なリニューアルの実施</li></ul>
<p>将来に向けた新たな展開</p>	<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検討</li></ul>

## ■財務基盤

- ・財務バランスの安定性に留意しつつ、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

**30.0%以上**

ネット有利子負債/EBITDA倍率

**10倍以下**

ROA(営業利益/総資産)

**4.0%～**

## ■株主還元

- ・配当性向は35～40%とし、「安定性」、「継続性」を重視
- ・経済情勢や株価を勘案し、資本効率を意識した株主還元についても検討

配当性向

(中計目標)

**35.0～40.0%**



2020/3  
(実績)

**36.2%**

2021/3  
(予想)

**35.8%**

# サステナビリティへの取り組み

## 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・省エネへの取り組み</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></ul>
G(ガバナンス)	<ul style="list-style-type: none"><li>・機関設計の見直し、一段の役員が多様性の確保等を通じ、経営の健全性、透明性を強化</li></ul>



社会とともに持続的な成長と、企業価値の向上を実現

ビルの長寿命化により資源を節約、省エネ機器への切替で環境負荷を低減

E

Environment



御堂筋ビル屋上緑化

## ビルの長寿命化

- 修繕や更新を計画的に実施し、建物や設備を長く使えるよう配慮。照明や空調の省エネ機器への切り替えを進める。

## 屋上・壁面等の緑化

- ヒートアイランド現象緩和のため、ビルの緑化に積極的に取り組む。

## エネルギー管理・運用システムの導入

- ビルのエネルギー管理・運用システムを導入し、効率的な設備の運転管理を通して省エネを図る。

## CO<sub>2</sub>削減クレジットの寄付

- 東京都に対して「府中ビル」におけるCO<sub>2</sub>削減クレジット※の寄付を実施。  
※削減策の実施によって得られたCO<sub>2</sub>の削減量を第三者と取引可能としたもの。

幅広いステークホルダーとともに持続的な成長を目指す

S

Social



「大阪クラシック」

## 地域社会へ向けた取り組み

- 地域に根ざす不動産会社として、文化芸術活動や地域イベントへの協賛・寄付を実施。
- 御堂筋沿道で清掃活動を実施。

## パートナー企業へ向けた取り組み

- ビルの管理運営を行うパートナー企業とともに発展することを目指し、年に2回優秀なパートナー企業スタッフへの表彰を実施。
- とともにビルの管理運営を行うパートナー企業各社と連携し、BCP訓練を共同実施。

## 従業員へ向けた取り組み

- 育児・介護休業等の支援制度の充実、シニア世代の活用などを通じて、全社員が働きやすい環境づくりに取り組む。
- 社員の健康管理を重視し、法令での要求水準を大きく上回る人間ドックの全額会社負担を実施。

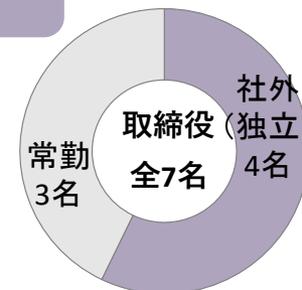
経営の効率性と透明性を高め、企業価値の向上を目指す



社外役員による建築現場視察

## 独立社外取締役が過半数の取締役会

- 取締役の過半数(7名中4名)を独立社外取締役とすることで、客観的な視点と豊富な知識・経験を経営に反映しコーポレートガバナンス体制を強化。



## 執行役員制度による業務執行効率化

- 経営の執行と監督を分離し、業務執行の効率化を図る。

## 指名・報酬委員会の設置

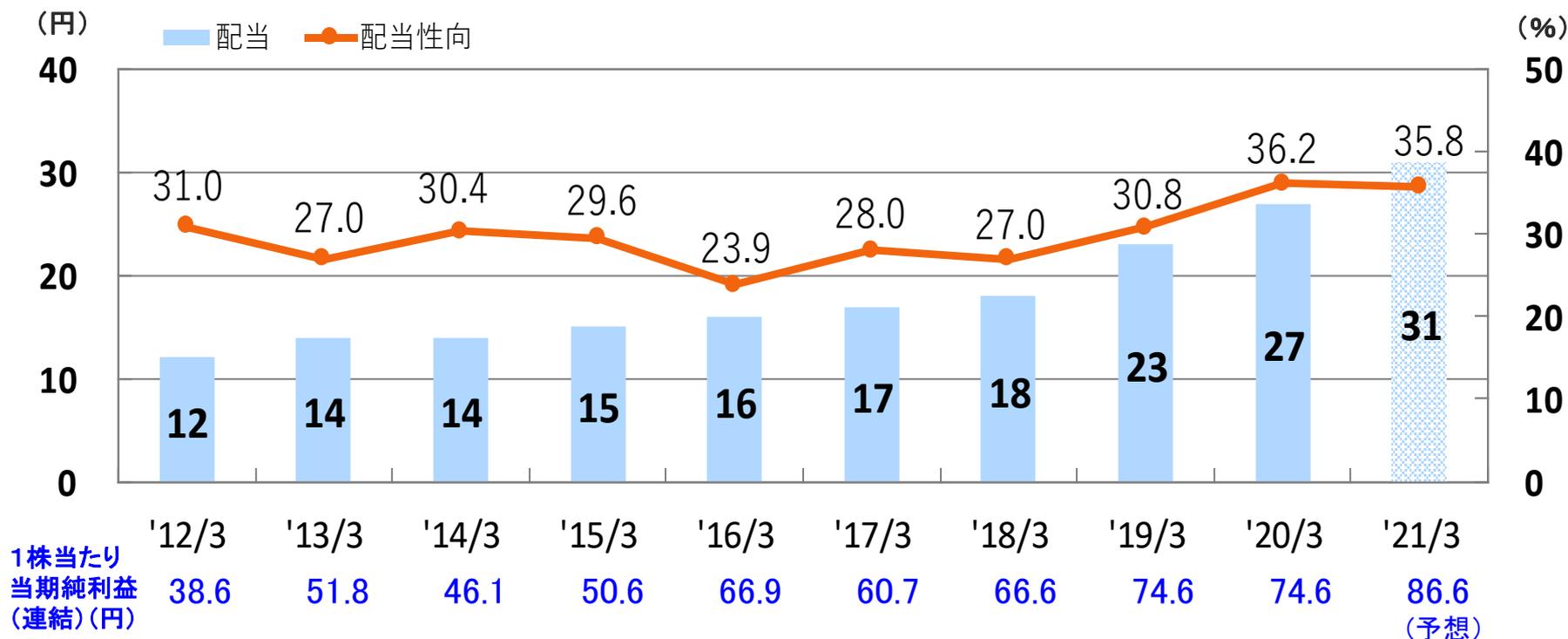
- 独立社外取締役が過半数を占める指名・報酬委員会が取締役人事・報酬につき審議し取締役会へ助言・提言。

# 株主還元

# 株主還元(配当)

安定配当を基本方針に、着実に配当実績を積み上げ

- ・ 2015年3月期～2020年3月期まで6期連続増配（14円⇒27円）
- ・ 2021年3月期は当期純利益予想の上方修正と当面堅調な業績が見込めることにより、前期比4円の増配を予定



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



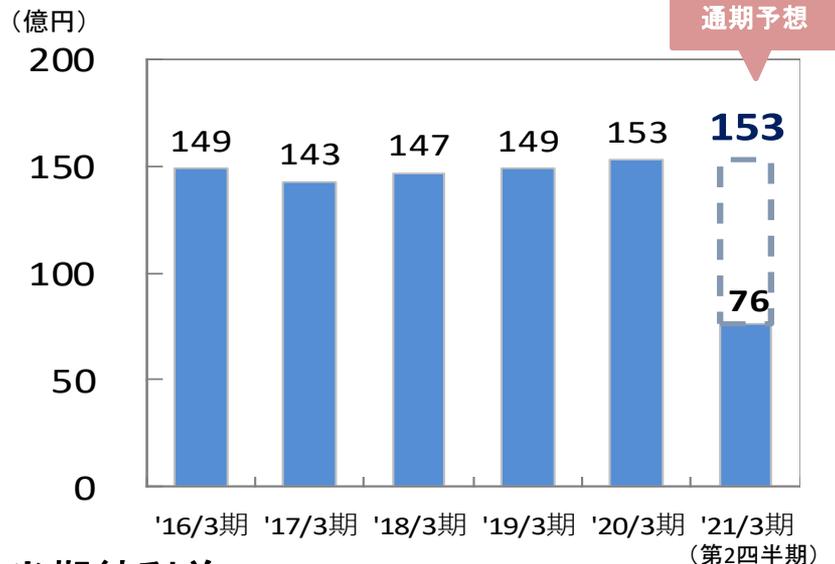
### ③贈呈時期

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。

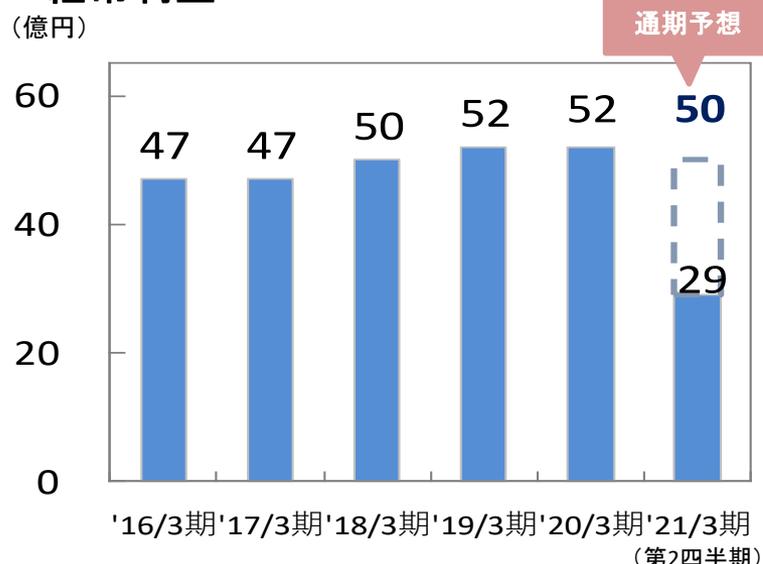
# 参考資料

# 各種指標推移(連結財務ハイライト)

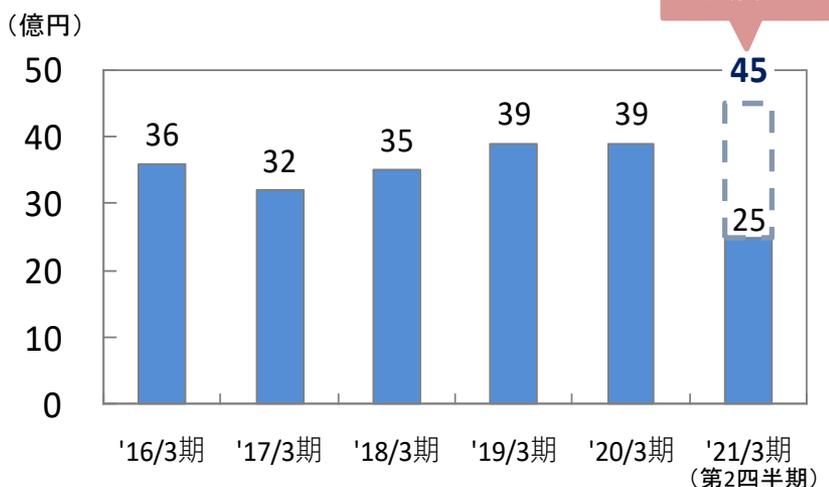
## 売上高



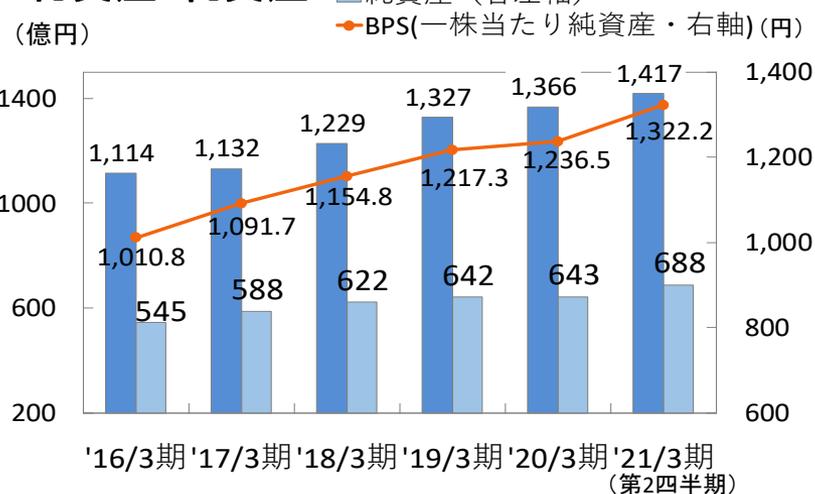
## 経常利益



## 当期純利益



## 総資産・純資産



## (1) 連結貸借対照表

(単位:百万円)

(単位:百万円)

科 目	2020/3期	2021/3期 第2四半期	科 目	2020/3期	2021/3期 第2四半期
資産の部	136,605	141,715	負債の部	72,227	72,869
流動資産	13,742	14,652	流動負債	8,378	6,935
固定資産	122,862	127,062	固定負債	63,848	65,933
計	136,605	141,715	純資産の部	64,377	68,845
			計	136,605	141,715

## (2) 連結損益計算書

(単位:百万円)

	2020/3期 第2四半期	2021/3期 第2四半期
売上高	7,695	7,654
営業利益	2,828	2,986
経常利益	2,760	2,919
(親会社株主に帰属する) 当期純利益	2,391	2,575

## (3) 連結キャッシュ・フロー計算書 (単位:百万円)

	2020/3期 第2四半期	2021/3期 第2四半期
営業活動によるCF	3,130	4,541
投資活動によるCF	△ 8,745	△ 2,069
財務活動によるCF	2,855	△ 1,689

## ■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	虎ノ門ビル	御成門ビル	府中ビル	代々木公園ビル
所在地	東京都港区	東京都港区	東京都府中市	東京都渋谷区
敷地面積	977㎡	551㎡	18,460㎡	1,318㎡
延床面積	7,137㎡	3,885㎡	35,907㎡	5,079㎡
建物	地下1階、地上13階	地下1階、地上9階	地上6階	地下1階、地上6階
取得	2020年11月竣工	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	2,119㎡	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

## ■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

## ■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	枚方倉庫	川越配送センター
所在地	長野県長野市	京都市中京区	神奈川県藤沢市	大阪府枚方市	埼玉県川越市
敷地面積	12,198㎡	751㎡	3,493㎡	8,604㎡	15,729㎡
延床面積	34,381㎡	4,968㎡	7,354㎡	11,123㎡	11,201㎡
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	1983年3月竣工	2015年12月購入

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。



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

# 株価の推移

## 2018年9月28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

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---