



個人投資家さま向け

# 会社説明会資料

 京阪神ビルディング株式会社

2023年11月

証券コード：8818



1. 会社概要	P3～10
2. 京阪神ビルディングの強み	P11～17
3. データセンタービル事業	P18～21
4. 今期の業績予想	P22～23
5. 長期経営計画	P24～37
6. 参考資料	P38～52

# 1 会社概要

---

社名	京阪神ビルディング株式会社		
所在地	本 社：大阪市中央区瓦町四丁目2番14号 京阪神瓦町ビル5階 東京支社：東京都千代田区神田神保町二丁目2番 共同ビル8階		
代表者	代表取締役社長 若林 常夫		
創立	1948年12月24日		
資本金	98億2,761万円		
従業員数	連結57名（2023年9月末現在）		
発行済株式総数	4,921万株（2023年9月末現在）		
上場市場	東京証券取引所プライム市場	証券コード	8818



## 1948

### 阪神競馬場の再興

- 戦後の競馬再興を目的として「京阪神競馬株式会社」という社名で創立
- 創立翌年に阪神競馬場が竣工し、京都・大阪・神戸に場外馬券売場（現在のウインズビル）を設置



初期の阪神競馬場

## 1976

### 商業施設・物流倉庫事業へ進出

- モータリゼーションの進展に合わせて、郊外のロードサイド商業施設や物流倉庫の開発・取得を推進



長野商業施設



御成門ビル



代々木公園ビル

## 2009

### 首都圏へ進出

- 首都圏のオフィスビル第1号「御成門ビル」竣工
- 東京事務所(現：東京支社)を開設(2014年)
- 首都圏での物件取得を推進

## 1956

### 不動産会社へ転換

- 阪神競馬場を日本中央競馬会へ譲渡し、代わりに得た土地で不動産事業を開始
- オフィスビル第1号「瓦町ビル」竣工(1962年)



瓦町ビル



新町第1ビル

## 1988

### データセンタービル事業へ進出

- データセンタービル第1号「新町第1ビル」竣工
- ITの普及など時代のニーズに合わせてデータセンタービル事業を拡大

## 2023~

### 長期経営計画が始動

- 10ヵ年の計画のもと、当社を取り巻く外部環境の変化に対応できる基盤や体制の一段の整備を図り、新たな事業への取組みを推進

## オフィスビル

長期的な観点で  
安全・快適・環境を重視したビル運営



### 強み

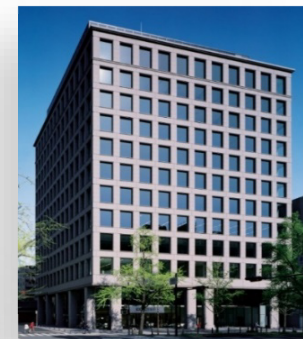
- ・大阪ではメインストリートの御堂筋、首都圏では虎ノ門など、駅近の好立地に物件を保有
- ・非常用発電機や免震装置を備えるなど、高いBCP性能
- ・きめ細かい建物・設備の予防保全
- ・顔の見える大家として、入居テナントとの親密なコミュニケーション

### 機会

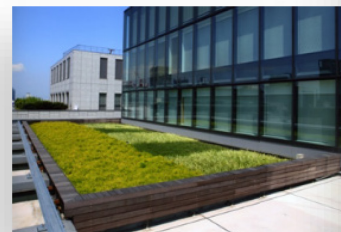
- ・スタートアップ企業の成長、大企業のオフィス縮小移転による中規模オフィスビル需要の増加
- ・環境性能、BCP性能の高いビルへの入居ニーズ増加

### 主な保有物件

御堂筋ビル（大阪市中央区） 虎ノ門ビル（東京都港区）  
淀屋橋ビル（大阪市中央区） 御成門ビル（東京都港区）  
瓦町ビル（大阪市中央区）



御堂筋ビル



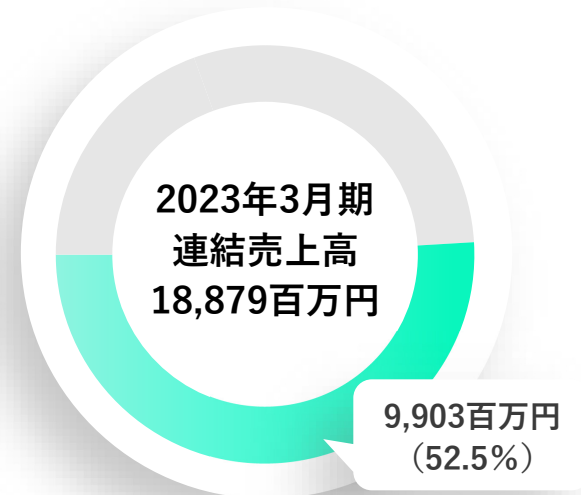
屋上緑化



エントランス

## データセンタービル

30年以上の実績に基づくノウハウを活かし、  
都心型データセンタービルを展開



### > 強み

- ・大容量の電力を安定的に供給
- ・災害発生時、テナントの事業継続に貢献する免震装置・非常用発電機を装備
- ・利便性が高く、インフラが整った都心型データセンタービルに特化
- ・30年以上におよぶデータセンタービル事業の経験の蓄積
- ・管理・運営における協業パートナー企業との強固な連携

### > 機会

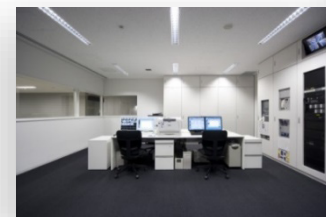
- ・DXの拡大に伴う、データセンター需要の増加
- ・BCP対策における、地域分散・バックアップ環境としての関西圏データセンター需要の増加
- ・業界内知名度を活かした他社との協業

### ● 主な保有物件

OBPビル（大阪市中央区）      新町第1ビル（大阪市西区）  
西心斎橋ビル（大阪市西区）      新町第2ビル（大阪市西区）  
北堀江ビル（大阪市西区）



OBPビル



中央監視室



大容量非常用発電機

## ウインズビル

日本中央競馬会（JRA）と協力し、  
良質な施設を維持運営

3,498百万円  
(18.5%)

2023年3月期  
連結売上高  
18,879百万円

### > 強み

- ・ 利便性の高い京阪神都心部に立地
- ・ J R A ・ 周辺地域との良好なリレーション
- ・ 投票券売上に左右されない固定家賃収入

### > 機会

- ・ 中長期的な再開発ニーズ、建て替えニーズの取り込み

### ● 主な保有物件

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



ウインズ梅田B館



エクセルフロア



1,001百万円  
(5.3%)

2023年3月期  
連結売上高  
18,879百万円

## 商業施設・物流倉庫等

地域の暮らしをバックアップする、  
付加価値の高い施設を展開

### > 強み

- ・首都圏、関西圏を中心に商業施設はターミナル駅、  
物流倉庫は幹線道路近くと、交通利便性の高い立地
- ・テナントのニーズに応じたオーダーメイド型の物流倉庫
- ・時代のニーズにあわせた商業施設
- ・地域や立地特性にあわせた有力テナントの入居

### > 機会

- ・E C（電子商取引）拡大に伴う物流施設へのニーズ拡大

### ● 主な保有物件

四条河原町ビル（京都市中京区） 川越配送センター（埼玉県川越市）  
藤沢商業施設（神奈川県藤沢市） 浅草駅前ビル（東京都台東区）  
枚方倉庫（大阪府枚方市）



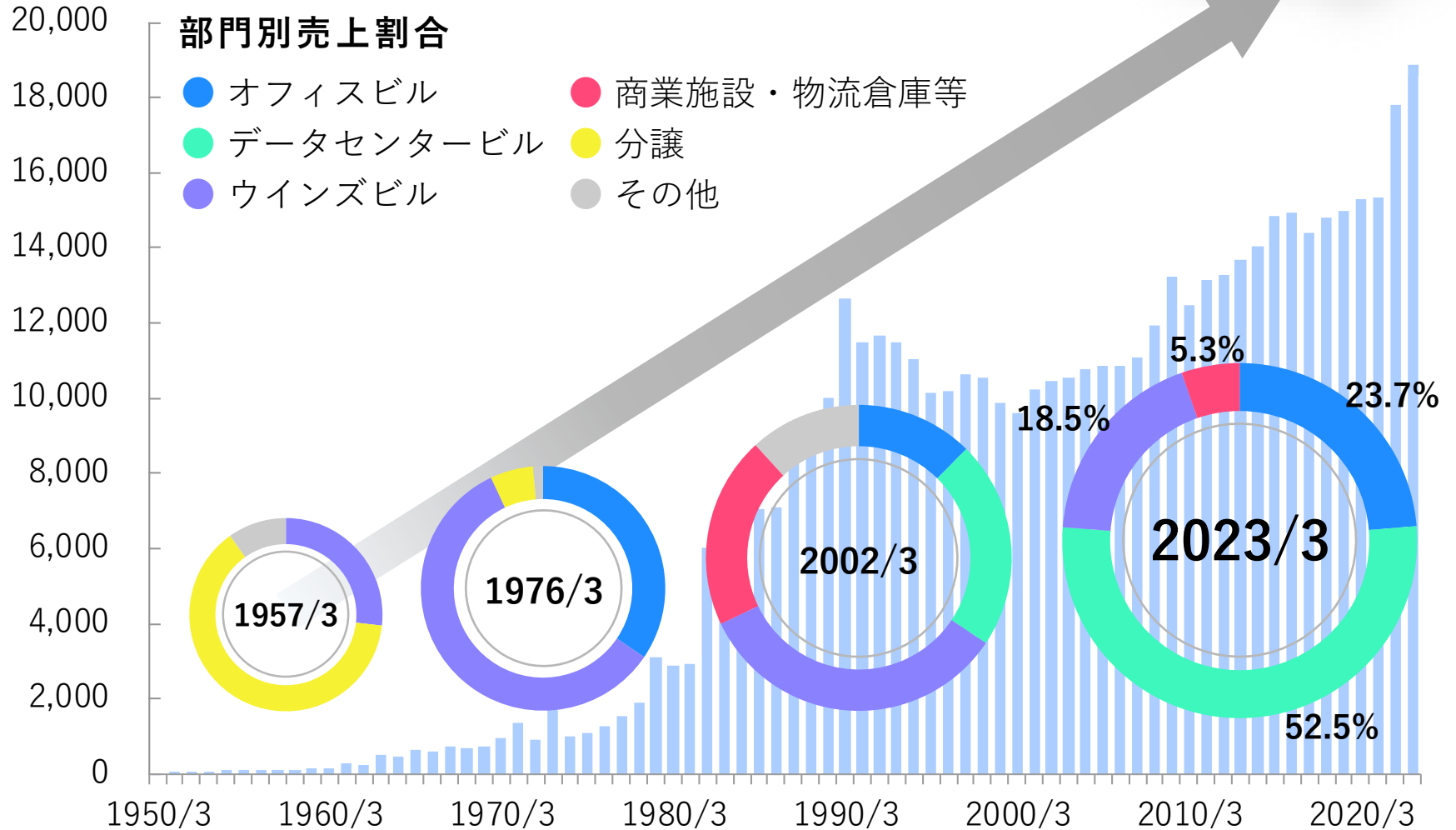
川越配送センター



藤沢商業施設

# 売上高推移

(百万円)



## 2 京阪神ビルディングの強み



多様な  
アセットタイプ



健全な  
財務バランス



きめ細かい  
ビル管理



高効率の  
不動産賃貸事業

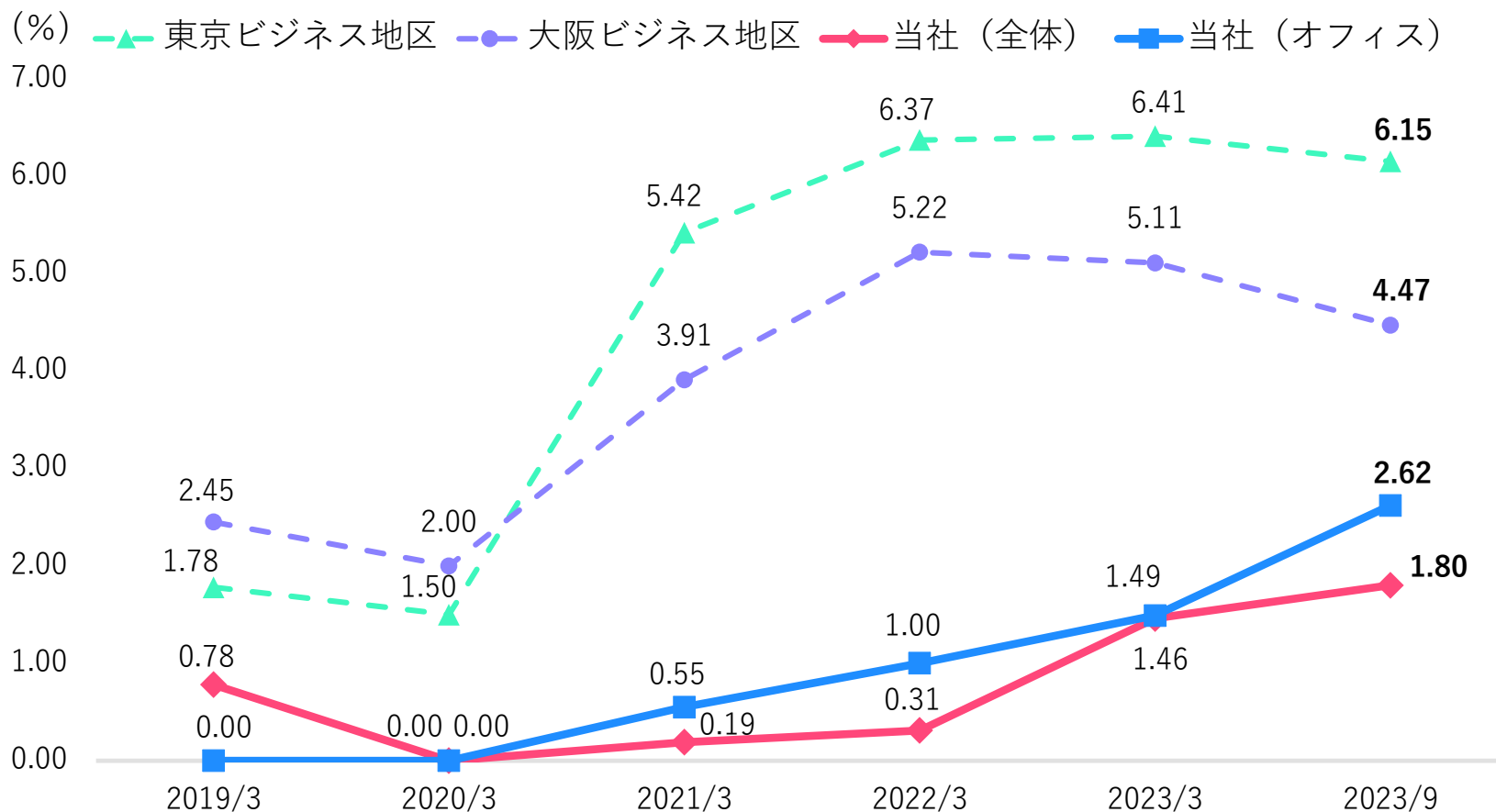
➤➤ 価値ある事業空間の提供



# 当社の強み 多様なアセットタイプ

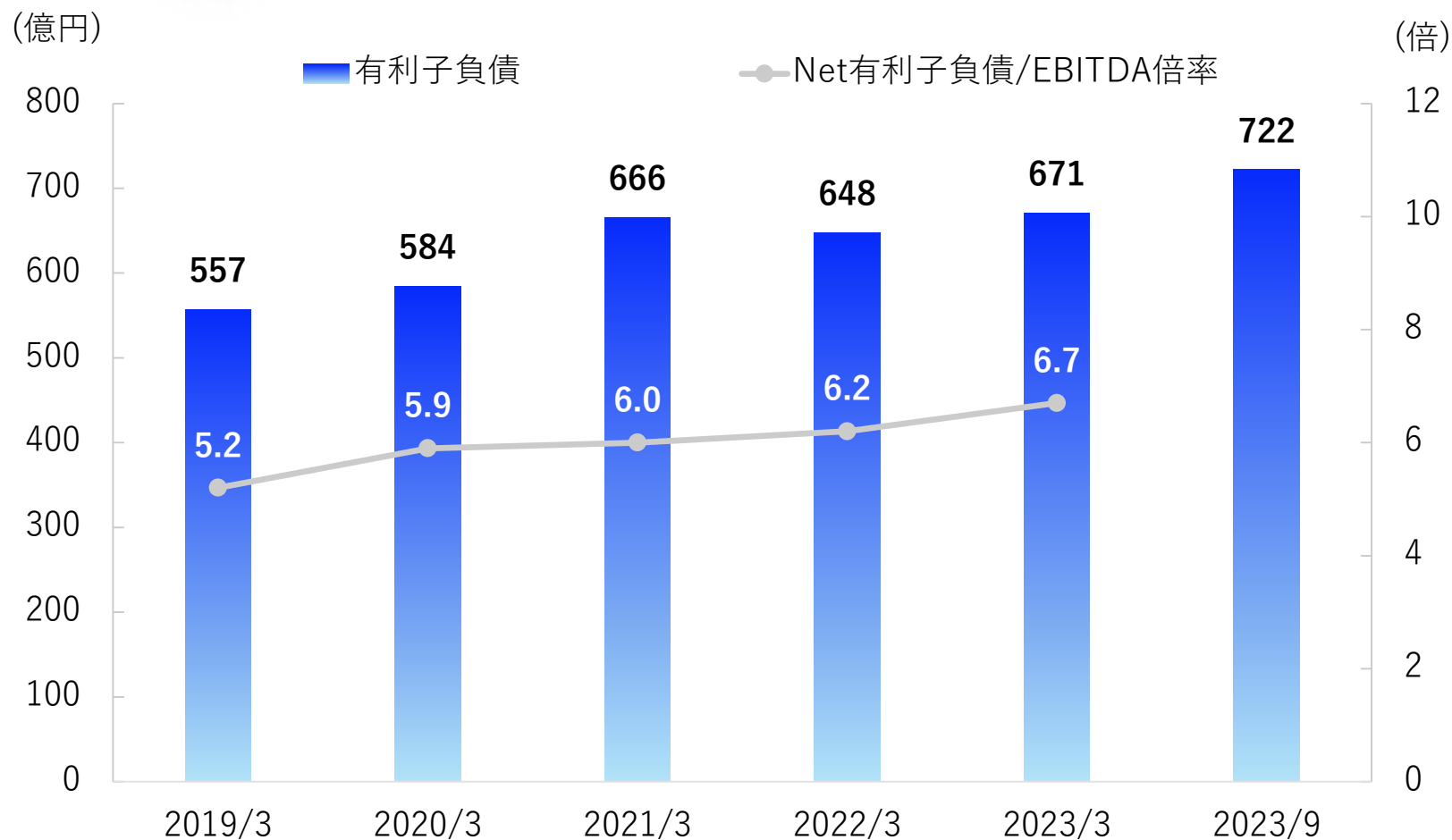
- 景況に左右されにくい多様な事業ポートフォリオにより、マーケットより高い物件稼働率を実現

空室率



出典：三鬼商事(株)

## ▶ 財務規律を堅持し、健全な財務バランスを維持



## 27年連続の格付け「A-」の信用力を活かした資金調達

27年連続

**A-**

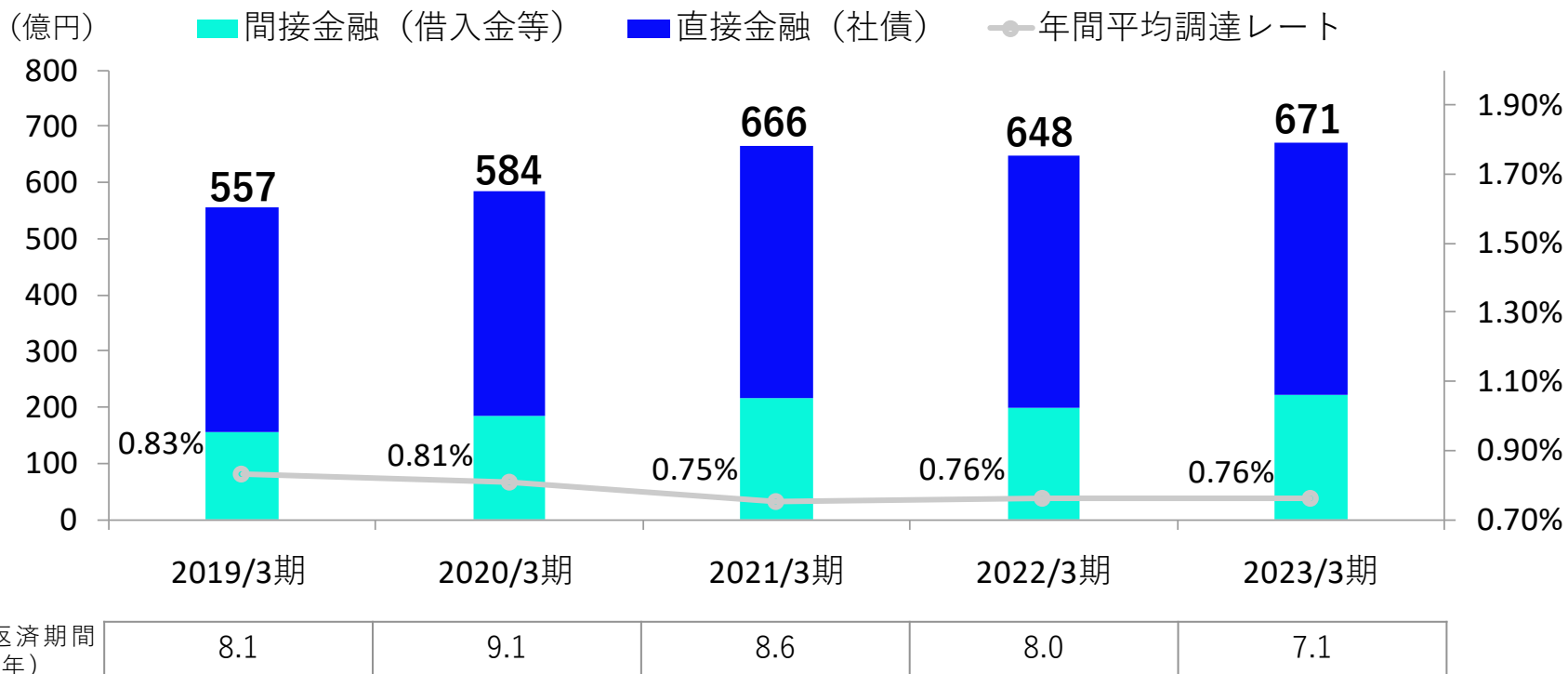
信用力低

C CC CCC B BB BBB

AA AAA

信用力高

格付機関：格付投資センター（R&I）



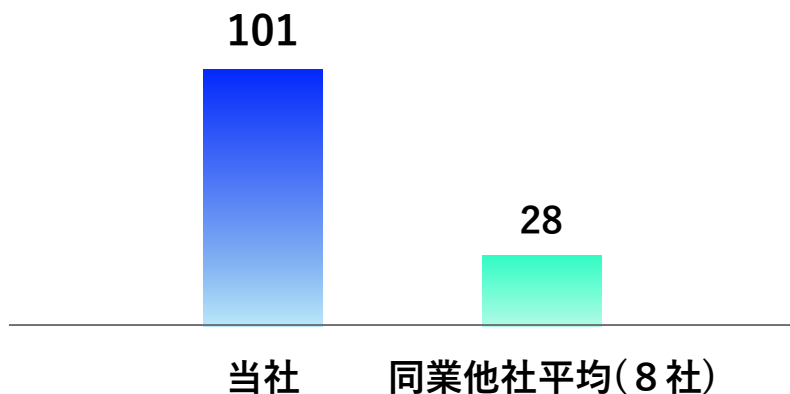
- ▶ 経験豊富な技術スタッフと営業スタッフの連携による行き届いたビル管理



- ▶ 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。
- ▶ 顔の見えるオーナーとして、入居テナントとの親密なコミュニケーションを実施し、きめ細かいビル管理を実現。

## ▶ 少人数の従業員による高効率の事業運営を実現

2023/3期 従業員1人当たりの営業利益（百万円）



資格	有資格者数（名）
一級建築士	6
一級建築施工管理技士	6
電気工事施工管理技士	5
宅地建物取引士	13

※2023年3月末時点、従業員数53名中

- ▶ 高度な専門性を持つ人材の採用
- ▶ 職務・階層別研修の実施
- ▶ 資格取得支援制度の採用



人的資本の強化

# 3 データセンタービル事業

- ▶ 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

ハイスペックの設備や機能が求められる建物。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では重要視されます。



## 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（免震構造等の採用）、津波・水害への対策
- ・非常時でも電力供給を途絶えさせない
- ・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



## ○ 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、通信インフラが密集した大阪都心部に立地
- ・ 緊急時にも駆け付けやすい良好なアクセス

## ○ 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

## ○ スケルトン状態で賃貸

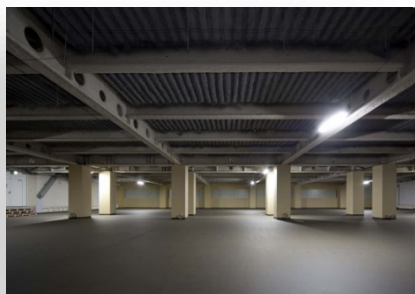
- ・ 入居テナントが自社で内装や機械設備投資を行い使用  
⇒ それぞれのニーズに合った仕様で利用が可能

## ○ 地元企業とのリレーション

- ・ 30年にわたるデータセンタービル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

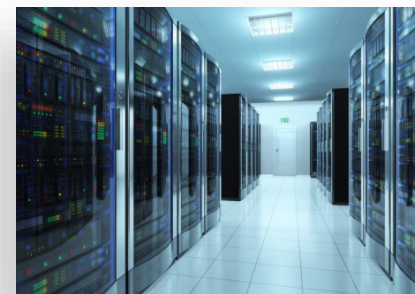


防潮板



西心斎橋ビル フロア

(スケルトン状態)



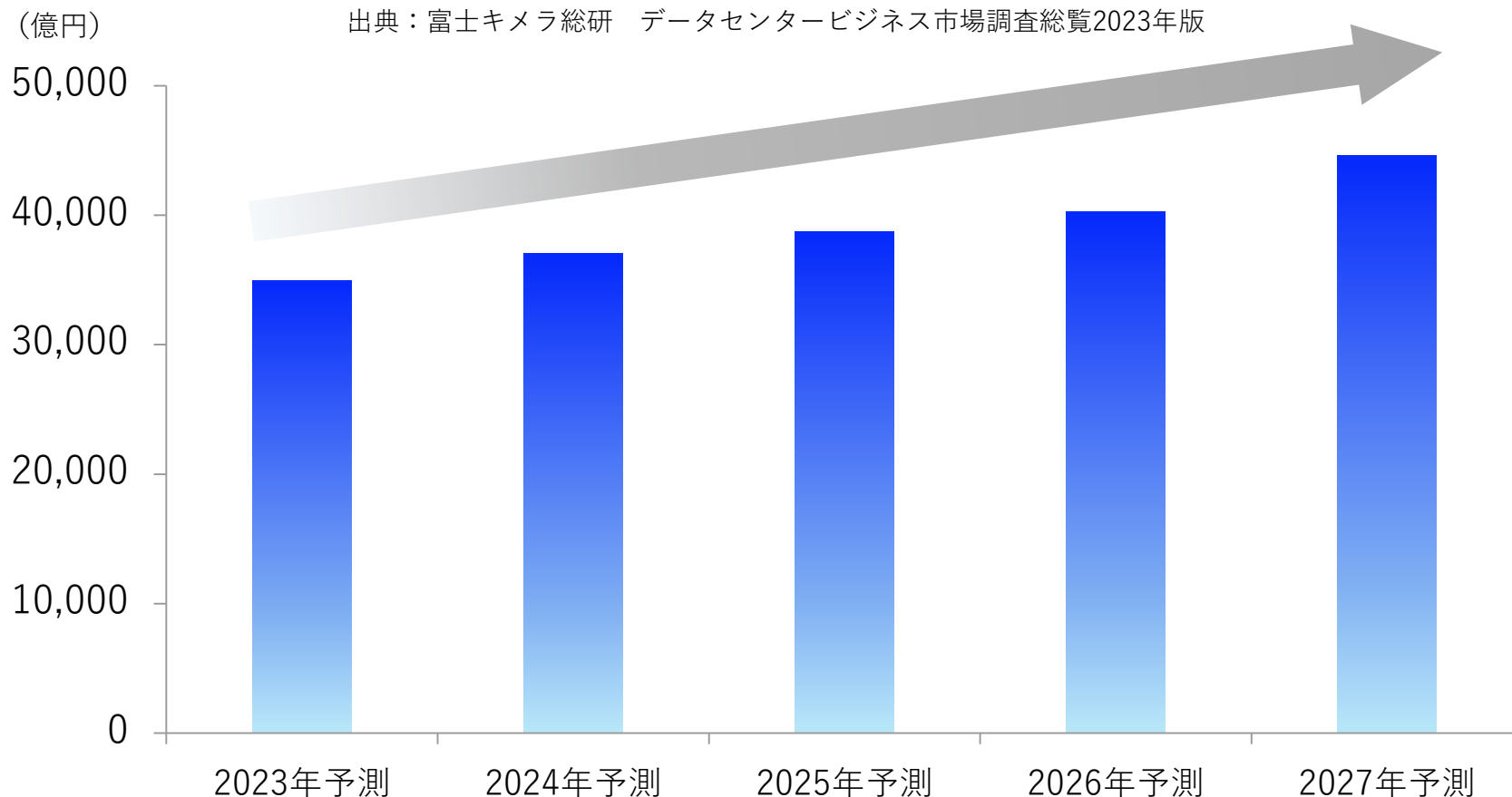
サーバールーム イメージ



## ▶ 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

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2023年版



# 4 今期の業績予想

---

# | 今期の業績予想

- ▶ 新規物件の通期寄与やデータセンタービルの稼働向上により増収を予想。
- ▶ 一方で、前期に発生した不動産取得税の戻し入れ益の剥落・人材投資・修繕工事等による原価増を見込んでいるため、今期は減益となる予想。
- ▶ 売上高営業利益率は22.5%を見込む。

(単位：百万円)

	2023/3期	2024/3期 (予想)	前期比	
				(増減率%)
売上高	18,879	20,000	1,120	(5.9%)
営業利益	5,375	4,500	△875	(△16.3%)
経常利益	5,040	4,200	△840	(△16.7%)
当期純利益	4,186	3,200	△986	(△23.6%)
償却前事業利益	9,194	8,300	△894	(△9.7%)

※償却前事業利益 = 事業利益 (営業利益 + 持分法投資損益) + 減価償却費

# 5 長期経営計画

---

## 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。

## 対象期間

2024年3月期 ～ 2033年3月期 **10カ年**

## 基本方針

1. サステナブル経営を実現し、持続的な企業価値向上を図る
2. 投資環境の変化を見極め、ポートフォリオの拡充による企業規模の拡大と新たな収益モデルの創出を目指す

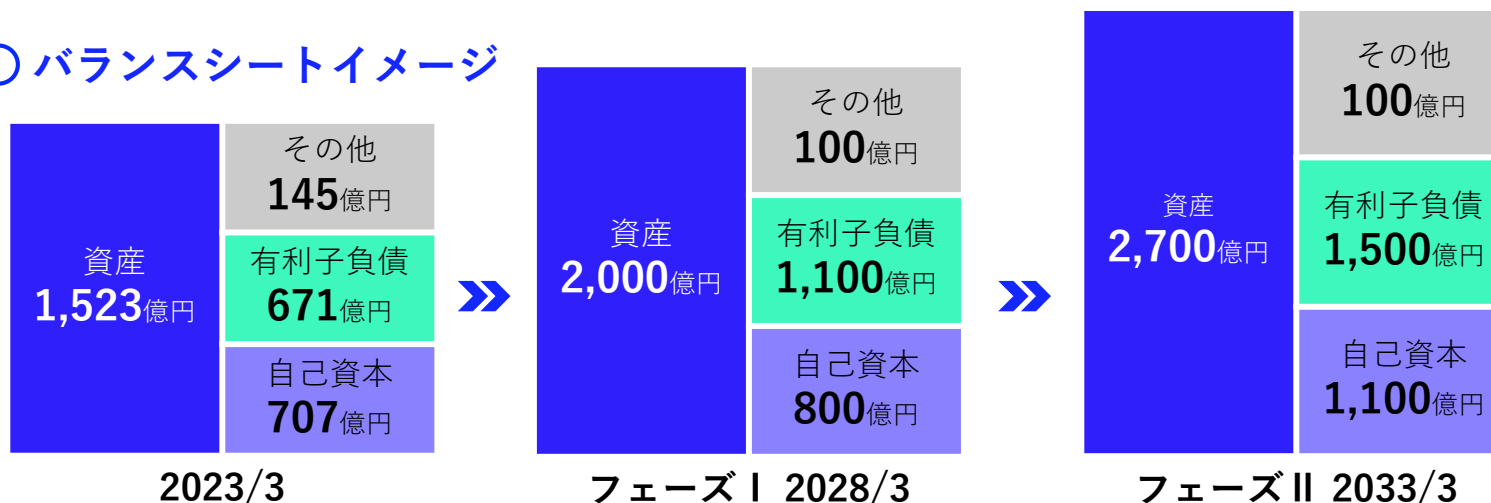
## 10年後の 目指す姿

社員一人一人が創意工夫と挑戦を通じて成長し、時代のニーズにこたえる価値ある事業空間を提供することにより、サステナブルな社会に貢献し続ける会社

# 数値目標

2023/3		フェーズ I 2024/3~2028/3	フェーズ II 2029/3~2033/3
事業利益 (億円) 営業利益 + 持分法投資損益	53	70	140
償却前事業利益 (億円) 事業利益 + 減価償却費	91	110	180
自己資本比率	46.5%	30%以上	
Net有利子負債/EBITDA倍率	6.7倍	10倍程度	
ROA 事業利益/総資産	3.6%	4.0%以上	5.0%以上
ROE	5.9%	6.0%以上	8.0%以上

## ○ バランスシートイメージ

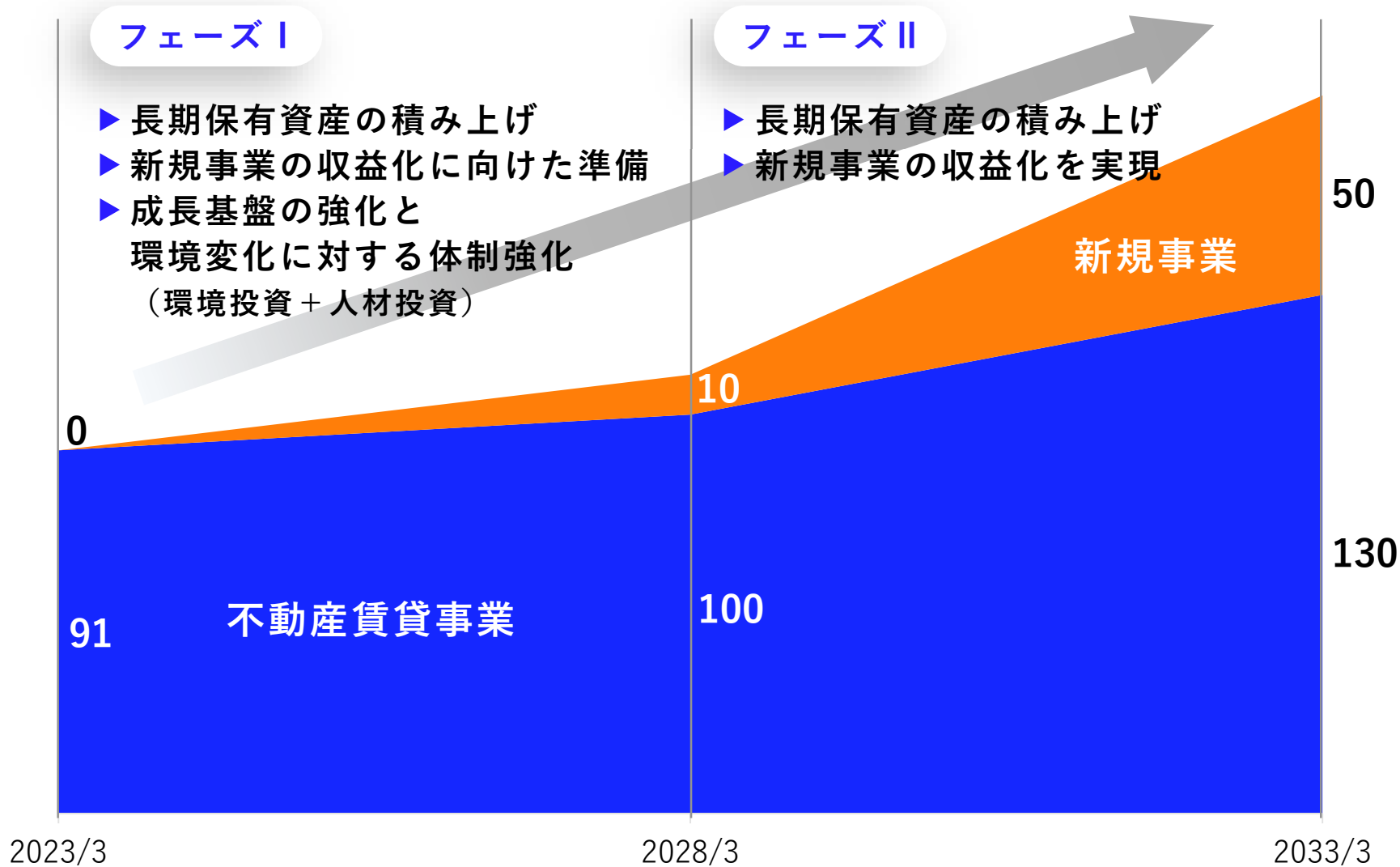


(単位：億円)

投資計画		フェーズⅠ 2024/3～2028/3	フェーズⅡ 2029/3～2033/3	合計
不動産投資	収益物件の取得	500	1,300	1,800
	エクイティ投資	80	80	160
	海外投資	50	200	250
	既存物件の建替え	40	50	90
	更新修繕投資	100	100	200
	計	770	1,730	2,500
投資回収	収益物件の売却	0	800	800
	ネット投資額	770	930	1,700
サステナビリティ投資 (環境投資＋人材投資)		40	60	100

## ☑ 収益（償却前事業利益）イメージ

(単位：億円)



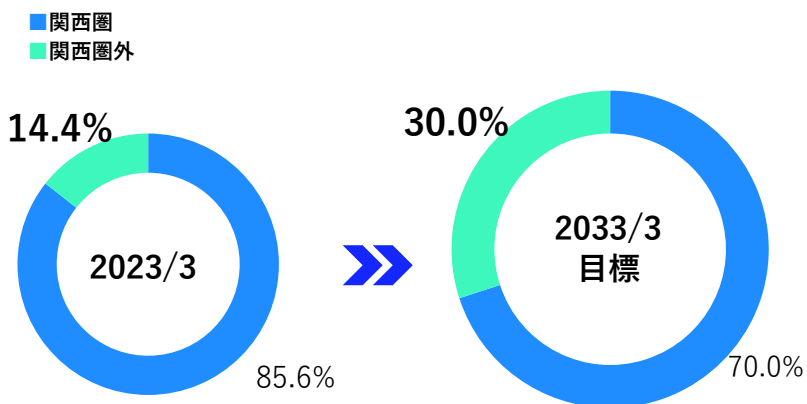


## 不動産賃貸事業

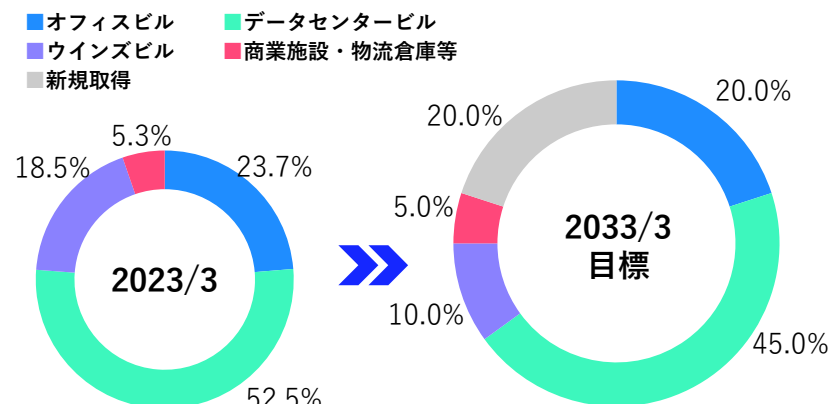
### 重点施策

- ▶ 引き続き不動産賃貸事業を基盤事業と位置づけ、競争力の維持・強化に努める
- ▶ 立地と収益性を見極め、次世代に継承される資産を拡充する
- ▶ 関西圏外の売上比率を30%へ引き上げ、地域集中リスクの低減を図る
- ▶ バランスの取れたアセットポートフォリオを実現し、安定した収益基盤の確立を目指す

### 地域ポートフォリオ売上高



### アセットポートフォリオ売上高



## 資産回転型事業

### 目的

- ▶ 資産を売却し獲得資金を成長分野へ再投資することで、収益の最大化を図りROA・ROEの向上を目指す
- ▶ 財務バランスを維持しながら、資産の組み換えによる収益最大化を目指す

### 重点施策

- ▶ フェーズIでは、テナントの入れ替えや改修工事等により、資産をバリューアップして売却するための社内体制の確立と事業に着手
- ▶ フェーズIIでは、アセットマネジメント業を立ち上げ、資産回転型事業の出口としてのファンド事業を確立し、さらなる成長と資産効率向上を実現



## エクイティ投資

### ☑ 目的

- ▶ 当社単独での物件取得以外に、他社とのアライアンスによる取得等、投資手法の多様化を進める

### ☑ 重点施策

- ▶ フェーズⅠでは、エクイティ投資に着手し、エクイティ出資を拡大
- ▶ フェーズⅡでは投資手法の多様化を実現することによりエクイティ出資を積み上げ、目標の投資規模を達成

## 海外不動産投資

### ✓ 目的

- ▶ 国内マーケットは将来的に縮小が懸念されることから、中長期的な成長戦略として海外物件の取得を目指す

### ✓ 重点施策

- ▶ 人口増と経済成長が見込める国を見極めて投資を実行
- ▶ フェーズⅠでは、日系企業とのアライアンスによるSPCへのマイノリティ出資を中心に投資
- ▶ フェーズⅠ後半には、現地体制を整え、現物不動産についても投資を検討

## ☑ 南青山にて土地を取得

所在地	東京都港区南青山2丁目22番16号
アクセス	東京メトロ銀座線「外苑前」駅徒歩2分
敷地面積	589㎡ (178坪)
取得月	2022年11月

- ▶ 神宮外苑地区再開発によるポテンシャルの向上が期待される南青山エリアに所在
- ▶ 3路線2駅からの利用が可能で、利便性の高い立地



## ☑ 大阪市内にて社員寮を取得

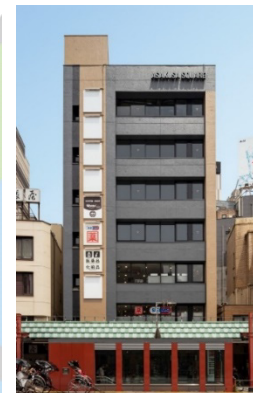
所在地	大阪市旭区高殿4丁目22
アクセス	大阪メトロ谷町線「関目高殿」駅徒歩2分
竣工	2017年10月
延床面積	3,496㎡ (1,057坪)
戸数	98戸
取得月	2023年1月

- ▶ 当社にとって新たなアセットタイプ
- ▶ オペレーター（運営会社）向けに一括で賃貸



## ✓ 浅草にて商業ビルを取得

所在地	東京都台東区浅草1丁目1番2号
アクセス	東京メトロ銀座線「浅草」駅徒歩1分
建物	鉄筋コンクリート造、 地下1階地上7階建、店舗
延床面積	1,788㎡
取得月	2023年6月



- ▶ 国内外の観光客でにぎわう浅草駅前に立地
- ▶ 改修工事等によるバリューアップを通じた**資産回転型事業**、安定した賃料収入による**不動産賃貸事業**のどちらの事業でも活かせる物件
- ▶ 「首都圏」の「商業施設」であるため、アセットポートフォリオの分散と地域集中リスクの低減に寄与

## ✓ 米国不動産ファンドに投資

- ▶ 今後も経済成長が見込まれ、不動産マーケットでの法的な透明性が確保されている米国を最初の投資先に選定
- ▶ ファンドへの投資を通じて、現地の情報やノウハウを吸収



- ▶ 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
- ▶ フロー事業への取組等によるROA向上を目指し、結果としてROEの改善・向上の実現を目指す

## 2033/3 目標数値

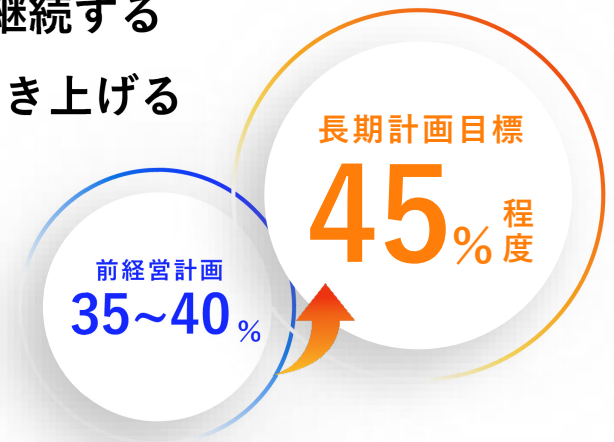


## 経営効率性向上に関する方針

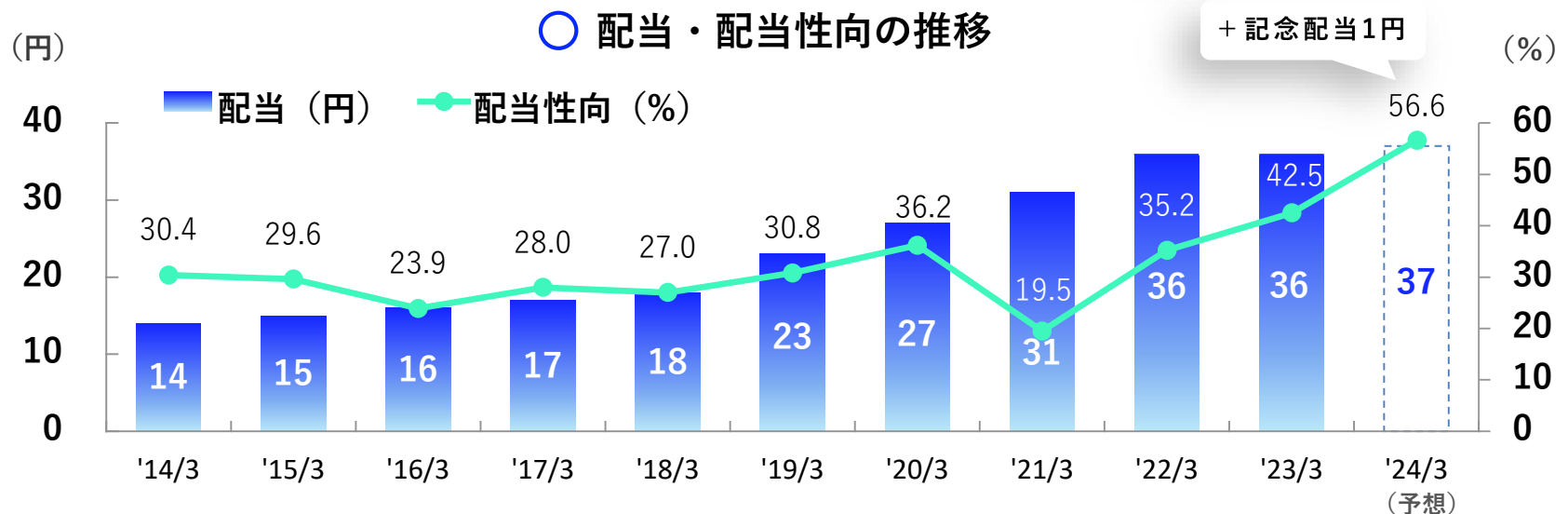
$$\text{ROA} \uparrow \text{ 財務レバレッジ} \quad \text{ROE} \uparrow$$
$$\frac{\text{利益}}{\text{総資産}} \times \frac{\text{総資産}}{\text{自己資本}} = \frac{\text{利益}}{\text{自己資本}}$$

ROAの向上を最重要視  
↓  
財務レバレッジの過度な負荷を抑制  
↓  
結果としてROE改善・向上を実現

- ▶ 1株あたり利益を重視した安定的な配当・増配を継続する
- ▶ 配当性向は前経営計画の35～40%を**45%程度**に引き上げる
- ▶ 経済情勢および自社の株価を総合的に勘案し、自己株式の取得等の資本効率を意識した株主還元についても検討する



- ▶ 2024年3月期は創立75周年記念配当（1円）を実施





## 環境投資

GHG排出量の削減や  
風水害への対策投資を通じて  
事業のレジリエンスを強化する



グリーンビル認証の取得推進を  
通じて環境性能が高い不動産への  
需要の高まりを収益機会に繋げる



サステナビリティ投資計画（フェーズⅠ＋Ⅱ）：70億円

## 人材投資

外部人材の登用と内部人材の育成をバランスよく組み合わせることで、  
少人数経営による事業の効率性を維持しつつ不足するリソースを補完し、  
今後の持続的な成長の実現に向けて企業風土の根幹をなす人材の育成に注力する。

従業員のスキルアップ  
職務・階層別研修の大幅な拡充



多様な人材の確保  
経験者採用やシニア世代の積極的な活用、  
ジェンダーダイバーシティの向上



社内環境の整備  
育児・介護休業等の支援制度の充実など、  
多様な働き方を可能とする体制を整備



DXの推進  
デジタル技術を活用し、サービスの  
向上や競争優位性に繋げる



サステナビリティ投資計画（フェーズⅠ＋Ⅱ）：30億円

# 6 参考資料

---

# サステナビリティへの取り組み

当社のマテリアリティ（サステナビリティに係る重要課題）を制定。

ESG	テーマ	マテリアリティ
E 環境	未来の豊かな環境と事業活動との両立	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 気候変動に対するレジリエンス強化</li> <li>▶ 環境負荷低減策による資源の持続可能な利用</li> </ul>
S 社会	外部環境や時代の変化を捉えた最適な空間提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 安全・安心・快適な空間の提供</li> <li>▶ 環境や時代の変化をとらえた事業の推進</li> </ul>
	ステークホルダーとの共存共栄	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ サステナブル経営に則った投資家・株主との建設的な対話の実施</li> <li>▶ ESGを重視したパートナー企業との協働</li> <li>▶ 地域・コミュニティとの共存共栄</li> </ul>
	多様な人材が能力を発揮する組織づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 人権の尊重、ダイバーシティ&amp;インクルージョン</li> <li>▶ 人的資本の向上</li> </ul>
G ガバナンス	サステナブル経営を支える経営基盤の強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 事業環境の変化に適応する財務戦略</li> <li>▶ 組織のレジリエンス強化</li> <li>▶ 取締役会の実効性向上</li> <li>▶ サステナブル経営を支えるコンプライアンスの実践</li> </ul>

## ☑ GHG (温室効果ガス) 排出量の削減

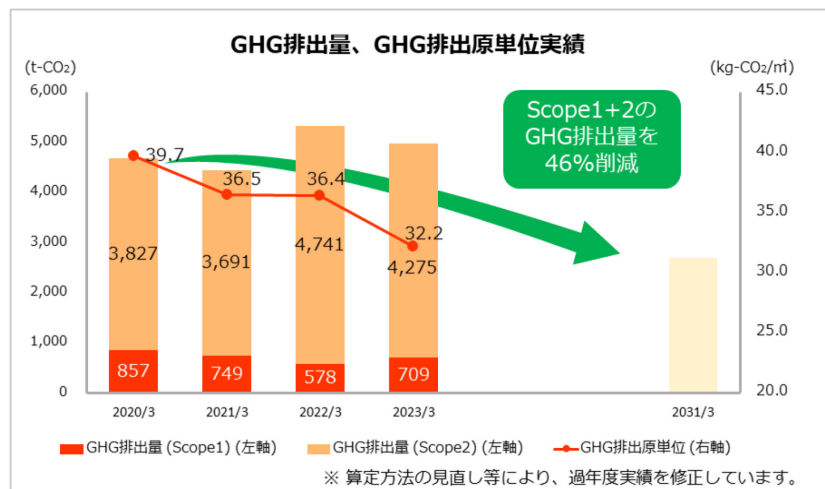
保有物件からのGHG排出量をモニタリングするとともに、Scope1、2の排出量について削減目標とKPIを設定。

### GHG排出量の削減目標

2031/3までに  
Scope1+2を **46%** 削減 (2020/3比)

※Scope1：自社での燃料の使用による直接排出の温室効果ガス排出量

※Scope2：他社から供給された電気、熱、蒸気の使用による間接排出の温室効果ガス排出量



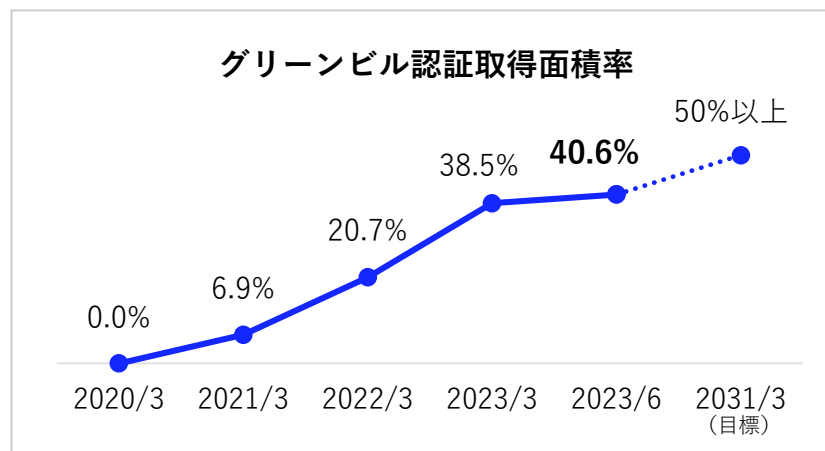
## ☑ グリーンビル認証の取得推進

脱炭素への社会的な要請の高まりを背景に、保有物件の状態を客観的に把握しさらなる改善・向上の参考とすべく、グリーンビル認証の取得を推進。

### グリーンビル認証取得済物件数

- ・ CASBEE 不動産評価認証：7件
- ・ BELS評価認証：1件

※オフィスビル8棟中6棟取得



職務・階層別研修と  
資格取得支援制度を実施

## 人材育成の推進



新卒採用の男女比を  
5年平均で1:1とすることを  
目標に設定

## 人材多様化への取り組み



人的資本の向上

多様な人材が  
能力を発揮する組織づくり

ダイバーシティ  
&  
インクルージョン



## 業務効率/生産性の向上 (DX推進)

デジタル技術を活用して  
新しい事業モデルの創出を目指す



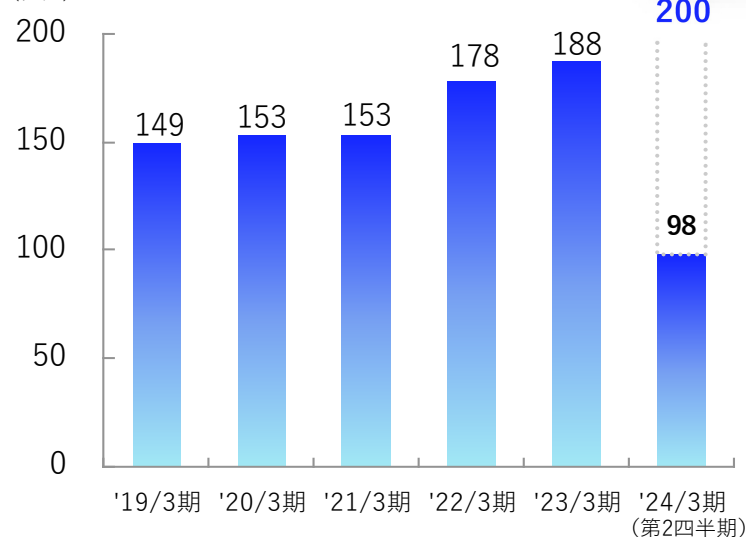
## 働きやすい組織づくり

育児休暇や介護休暇などの支援制度や  
シニア世代の活用、  
生産性の向上と今後の人員増加に備えて  
大阪本社オフィスを拡張工事中

# 各種指標推移（連結財務ハイライト）

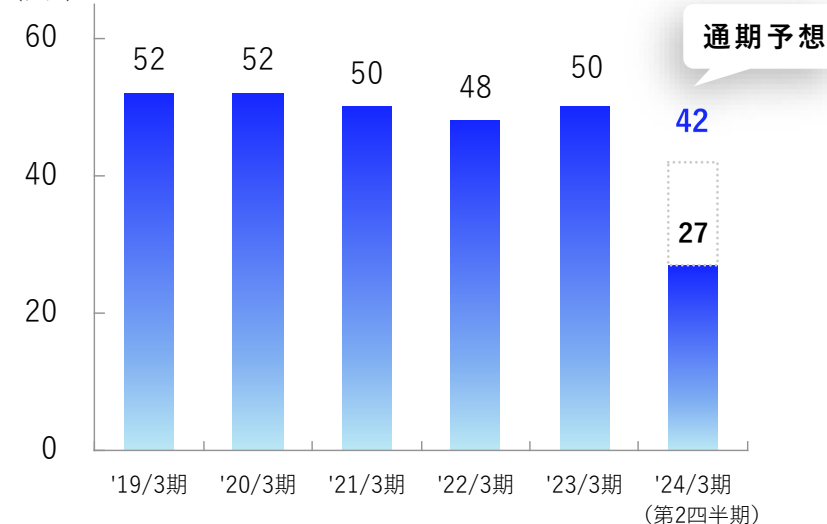
## 売上高

(億円)



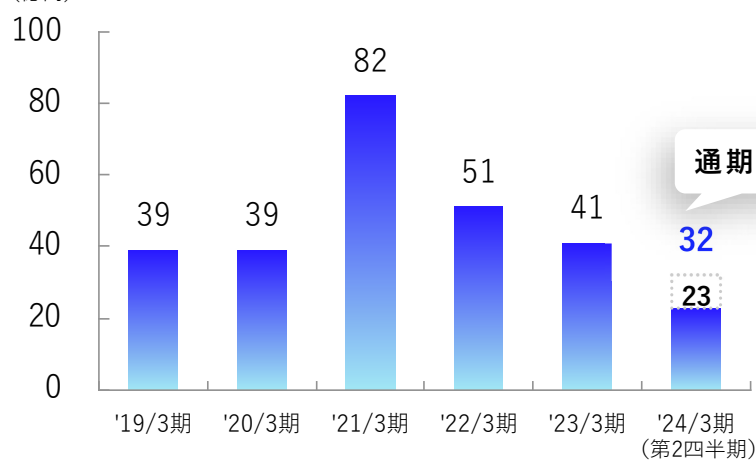
## 経常利益

(億円)



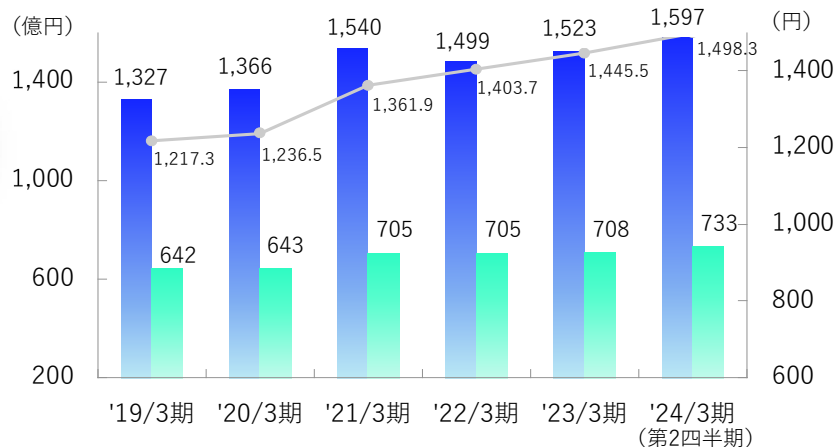
## 当期純利益

(億円)



## 総資産・純資産

■ 総資産 ■ 純資産 (各左軸) ● BPS(一株当たり純資産・右軸)



# 2023年3月期第2四半期 連結財務諸表

## 連結貸借対照表

(単位：百万円)

科目	2023/3期	2024/3期 第2四半期
資産の部	152,321	159,758
流動資産	6,702	7,470
固定資産	145,618	152,287
計	152,321	159,758

(単位：百万円)

科目	2023/3期	2024/3期 第2四半期
負債の部	81,450	86,373
流動負債	7,887	7,906
固定負債	73,562	78,466
純資産の部	70,870	73,385
計	152,321	159,758

## 連結損益計算書

(単位：百万円)

	2023/3期 第2四半期	2024/3期 第2四半期
売上高	9,330	9,861
営業利益	3,072	2,835
経常利益	2,973	2,716
(親会社株主に帰属する) 四半期純利益	2,747	2,338

# 経営指標及び配当の推移

		2019/3期	2020/3期	2021/3期	2022/3期	2023/3期	2024/3 第2四半期
1	売上高 (百万円)	14,995	15,319	15,333	17,815	18,879	<b>9,861</b>
2	売上総利益 (百万円)	6,770	6,831	6,842	6,664	7,084	<b>3,698</b>
3	一般管理費 (百万円)	1,318	1,416	1,547	1,539	1,708	<b>863</b>
4	営業利益 (百万円)	5,451	5,414	5,295	5,124	5,375	<b>2,835</b>
5	経常利益 (百万円)	5,214	5,214	5,081	4,879	5,040	<b>2,716</b>
6	当期純利益 (百万円)	3,998	3,919	8,251	5,165	4,186	<b>2,338</b>
7	事業利益 (百万円)	5,451	5,414	5,295	5,124	5,375	<b>2,835</b>
8	償却前事業利益 (百万円)	7,661	7,598	7,565	8,855	9,194	<b>4,814</b>
9	売上高売上総利益率	45.2%	44.6%	44.6%	37.4%	37.5%	<b>37.5%</b>
10	売上高営業利益率	36.4%	35.3%	34.5%	28.8%	28.5%	<b>28.7%</b>
11	売上高経常利益率	34.8%	34.0%	33.1%	27.4%	26.7%	<b>27.6%</b>

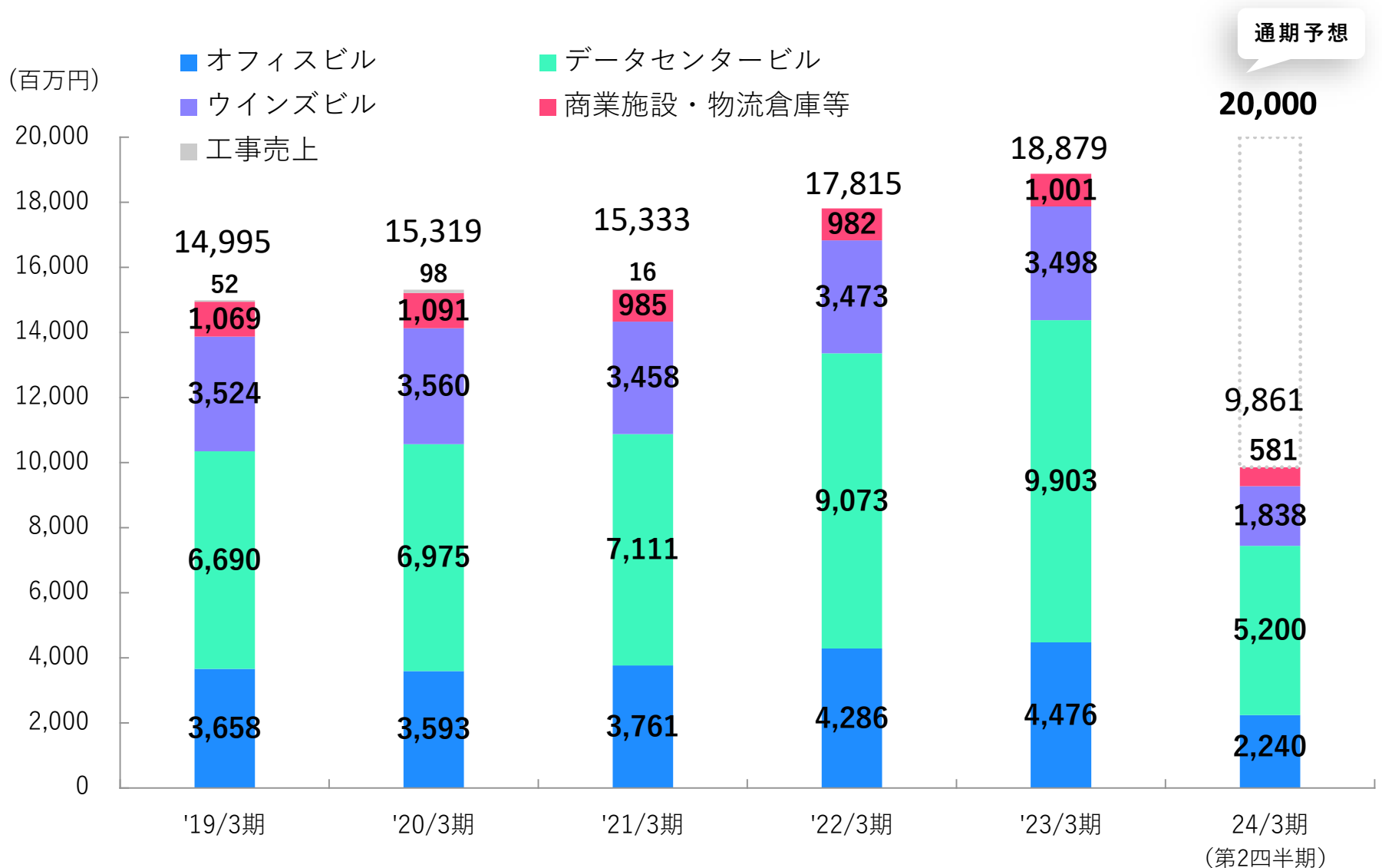


# 経営指標及び配当の推移

		2019/3期	2020/3期	2021/3期	2022/3期	2023/3期	2024/3 第2四半期
12	設備投資 (百万円)	3,734	10,639	11,504	14,283	12,529	<b>6,532</b>
13	減価償却費 (百万円)	2,210	2,183	2,270	3,731	3,818	<b>1,979</b>
14	有利子負債 (百万円)	55,709	58,401	66,645	64,859	67,156	<b>72,287</b>
15	平均調達金利	0.83%	0.81%	0.75%	0.76%	0.76%	<b>0.77%</b>
16	平均返済期間 (年)	8.1	9.1	8.6	8.0	7.1	<b>6.5</b>
17	Net有利子負債 (百万円)	39,791	45,196	45,094	54,983	61,843	<b>65,751</b>
18	Net有利子負債/EBITDA 倍率 (倍)	5.2	5.9	6.0	6.2	6.7	—
19	純資産 (百万円)	64,228	64,377	70,539	70,510	70,870	<b>73,385</b>
20	総資産 (百万円)	132,780	136,605	154,043	149,994	152,321	<b>159,758</b>
21	自己資本比率	48.3%	47.0%	45.7%	46.9%	46.5%	<b>45.9%</b>
22	当期純利益/自己資本 (=ROE)	6.3%	6.1%	12.3%	7.3%	5.9%	—
23	事業利益/総資産(=ROA)	4.3%	4.0%	3.6%	3.4%	3.6%	—
24	経常利益/総資産	4.1%	3.9%	3.5%	3.2%	3.3%	—
25	格付 (R&I)	A -	A -	A -	A -	A -	<b>A -</b>
26	年間配当金 (円)	23.0	27.0	31.0	※ <sup>1</sup> 36.0	36.0	※ <sup>2</sup> <b>37.0</b> (年間配当予想)
27	一株当たり純利益 (EPS) (円)	74.6	74.6	158.8	102.3	84.7	<b>47.7</b>
28	一株当たり純資産 (BPS) (円)	1,217.3	1,236.5	1,362.0	1,403.7	1,445.5	<b>1,498.3</b>
29	配当性向	30.8%	36.2%	19.5%	35.2%	42.5%	<b>56.6%</b> (通期予想)

※<sup>1</sup> 特別配当3円を含む ※<sup>2</sup> 記念配当1円を含む

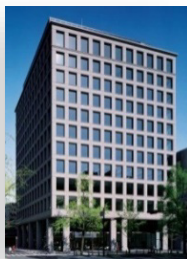
# 過去5年間の部門別売上高推移



# 所有物件一覧

## ☑ オフィスビル

— 全 8 棟 —



### 御堂筋ビル

所在地：大阪市中央区  
敷地面積：2,033㎡  
延床面積：19,872㎡  
建物：地下1階、地上14階  
取得日：2007年4月竣工



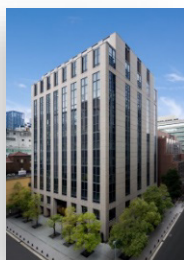
### 安土町ビル

所在地：大阪市中央区  
敷地面積：590㎡  
延床面積：3,505㎡  
建物：地下1階、地上7階  
取得日：1964年3月竣工  
(1999年12月全館リニューアル)



### 瓦町ビル

所在地：大阪市中央区  
敷地面積：1,818㎡  
延床面積：16,520㎡  
建物：地下3階、地上9階  
取得日：1962年4月竣工  
(1999年12月全館リニューアル)



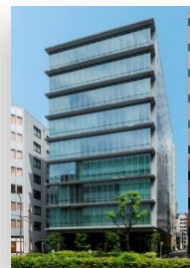
### 淀屋橋ビル

所在地：大阪市中央区  
敷地面積：1,790㎡  
延床面積：12,136㎡  
建物：地下1階、地上11階  
取得日：2001年3月竣工



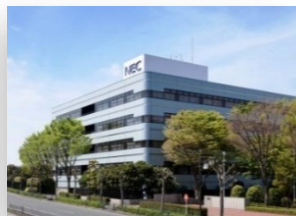
### 虎ノ門ビル

所在地：東京都港区  
敷地面積：899㎡  
延床面積：7,834㎡  
建物：地下1階、地上13階  
取得日：2020年11月竣工



### 御成門ビル

所在地：東京都港区  
敷地面積：551㎡  
延床面積：3,885㎡  
建物：地下1階、地上9階  
取得日：2009年4月竣工



### 府中ビル

所在地：東京都府中市  
敷地面積：18,460㎡  
延床面積：36,200㎡  
建物：地上6階  
取得日：2014年5月購入



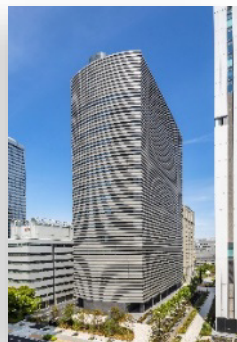
### 代々木公園ビル

所在地：東京都渋谷区  
敷地面積：1,318㎡  
延床面積：5,373㎡  
建物：地下1階、地上6階  
取得日：2015年4月購入

# 所有物件一覧

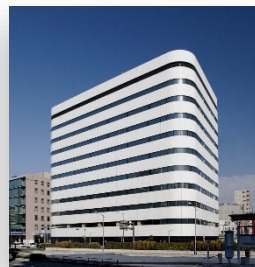
## ☑ データセンタービル

— 全 8 棟 —



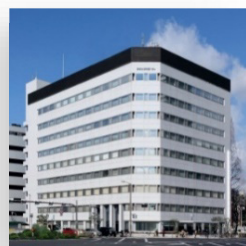
### OBPビル

所在地：大阪府中央区  
敷地面積：6,671㎡  
延床面積：42,671㎡  
建物：地下1階、地上16階  
取得日：2021年4月竣工



### 西心齋橋ビル

所在地：大阪市西区  
敷地面積：2,119㎡  
延床面積：18,066㎡  
建物：地下1階、地上10階  
取得日：2012年2月竣工



### 新町第1ビル

所在地：大阪市西区  
敷地面積：1,818㎡  
延床面積：16,164㎡  
建物：地下1階、地上9階  
取得日：1988年3月竣工



### 北堀江ビル

所在地：大阪市西区  
敷地面積：2,171㎡  
延床面積：14,456㎡  
建物：地下1階、地上7階  
取得日：2007年1月竣工



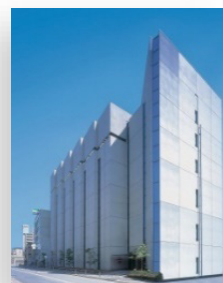
### 新江坂ビル

所在地：大阪府吹田市  
敷地面積：1,831㎡  
延床面積：11,762㎡  
建物：地下1階、地上7階  
取得日：1991年6月竣工



### 新町第2ビル

所在地：大阪市西区  
敷地面積：2,187㎡  
延床面積：14,646㎡  
建物：地下1階、地上7階  
取得日：2002年6月竣工



### 豊崎ビル

所在地：大阪市北区  
敷地面積：838㎡  
延床面積：3,365㎡  
建物：地上6階  
取得日：1999年1月竣工



### 中津ビル

所在地：大阪市北区  
敷地面積：661㎡  
延床面積：4,010㎡  
建物：地上8階  
取得日：2000年3月竣工

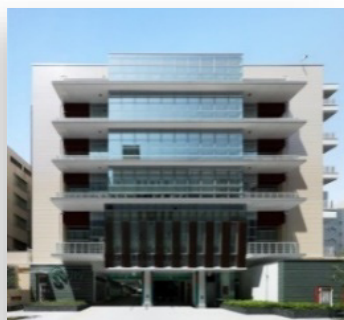
# 所有物件一覧

## ウインズビル — 全 5 棟 —



### ウインズ梅田A館ビル

所在地：大阪市北区  
敷地面積：842㎡  
延床面積：5,037㎡  
建物：地下1階、地上7階  
取得日：1982年5月竣工



### ウインズ梅田B館ビル

所在地：大阪市北区  
敷地面積：1,889㎡  
延床面積：8,425㎡  
建物：地下1階、地上6階  
取得日：2010年3月竣工



### ウインズ京都ビル

所在地：京都市東山区  
敷地面積：1,640㎡  
延床面積：2,517㎡  
建物：地下1階、地上3階  
取得日：1990年4月竣工



### ウインズ神戸B・C館ビル

所在地：神戸市中央区  
敷地面積：769㎡  
延床面積：4,720㎡  
建物：地下3階、地上7階  
取得日：1991年8月竣工



※南海電気鉄道株式会社との共同事業

### ウインズ難波ビル

所在地：大阪市中央区  
敷地面積：—  
延床面積：20,531㎡  
建物：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：2002年8月竣工



# 所有物件一覧

## ☑ 商業施設・物流倉庫等

— 全 7 棟 —



### 川越配送センター

所在地：埼玉県川越市  
敷地面積：15,729㎡  
延床面積：11,446㎡  
取得日：2015年12月購入



### 長野商業施設

所在地：長野県長野市  
敷地面積：12,198㎡  
延床面積：42,741㎡  
取得日：1998年10月購入



### 関目高殿住宅

所在地：大阪府旭区  
敷地面積：1,360㎡  
延床面積：3,505㎡  
取得日：2023年1月購入



### 枚方倉庫

所在地：大阪府枚方市  
敷地面積：8,604㎡  
延床面積：11,212㎡  
取得日：1983年3月竣工



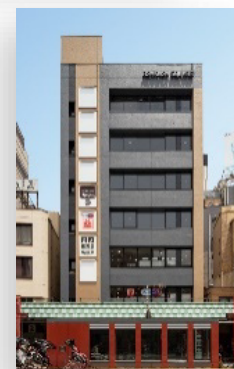
### 藤沢商業施設

所在地：神奈川県藤沢市  
敷地面積：3,493㎡  
延床面積：7,739㎡  
取得日：2016年10月購入



### 四条河原町ビル

所在地：京都市中京区  
敷地面積：751㎡  
延床面積：4,961㎡  
取得日：1996年4月購入  
(2014年10月リニューアル完了)



### 浅草駅前ビル

所在地：東京都台東区  
敷地面積：266㎡  
延床面積：1,788㎡  
取得日：2023年6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。



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

# 株価の推移（5年間）

## ○ 2018年11月1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。





