

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

2024年12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. 長期経営計画	P22～33
5. サステナビリティへの取り組み	P34～38
6. 今期の業績予想	P39～40
7. 株主還元	P41～42
8. 参考資料	P43～54

# 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65名（2024年9月末現在）		
発行済株式総数	4,921万株（2024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

# 事業紹介

不動産賃貸事業

## 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



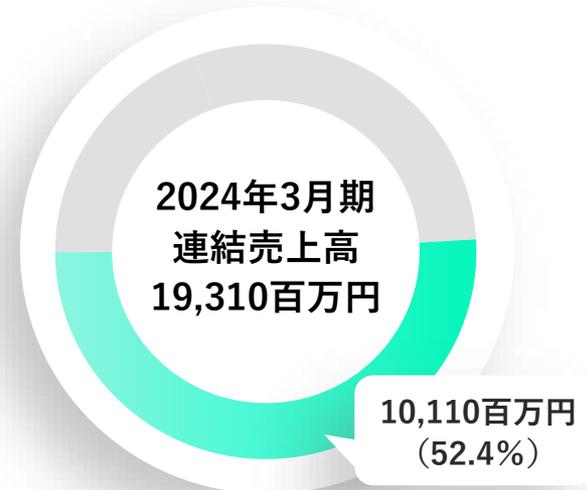
エントランス

# 事業紹介

不動産賃貸事業

## 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

# 事業紹介

不動産賃貸事業

## 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

3,519百万円  
(18.2%)

2024年3月期  
連結売上高  
19,310百万円

### > 強み

- ・ 利便性の高い京阪神の都心部に立地
- ・ 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



ウインズ梅田B館

### ● 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）



エクセルフロア

不動産賃貸事業

## 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

1,231百万円  
(6.4%)

2024年3月期  
連結売上高  
19,310百万円

### > 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
- ・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
- ・インバウンドによる商業施設ニーズ拡大

### ● 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）



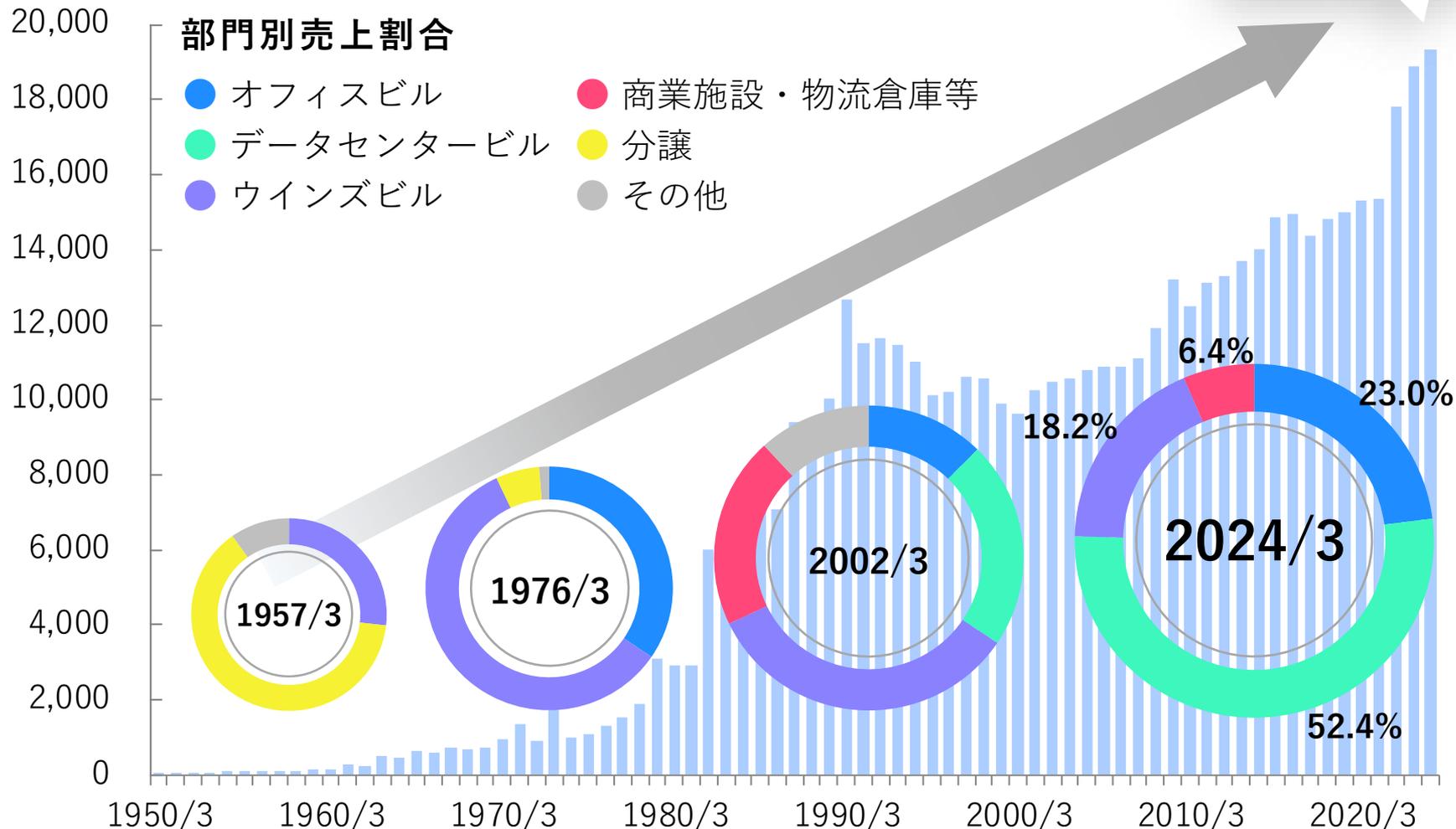
川越配送センター



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



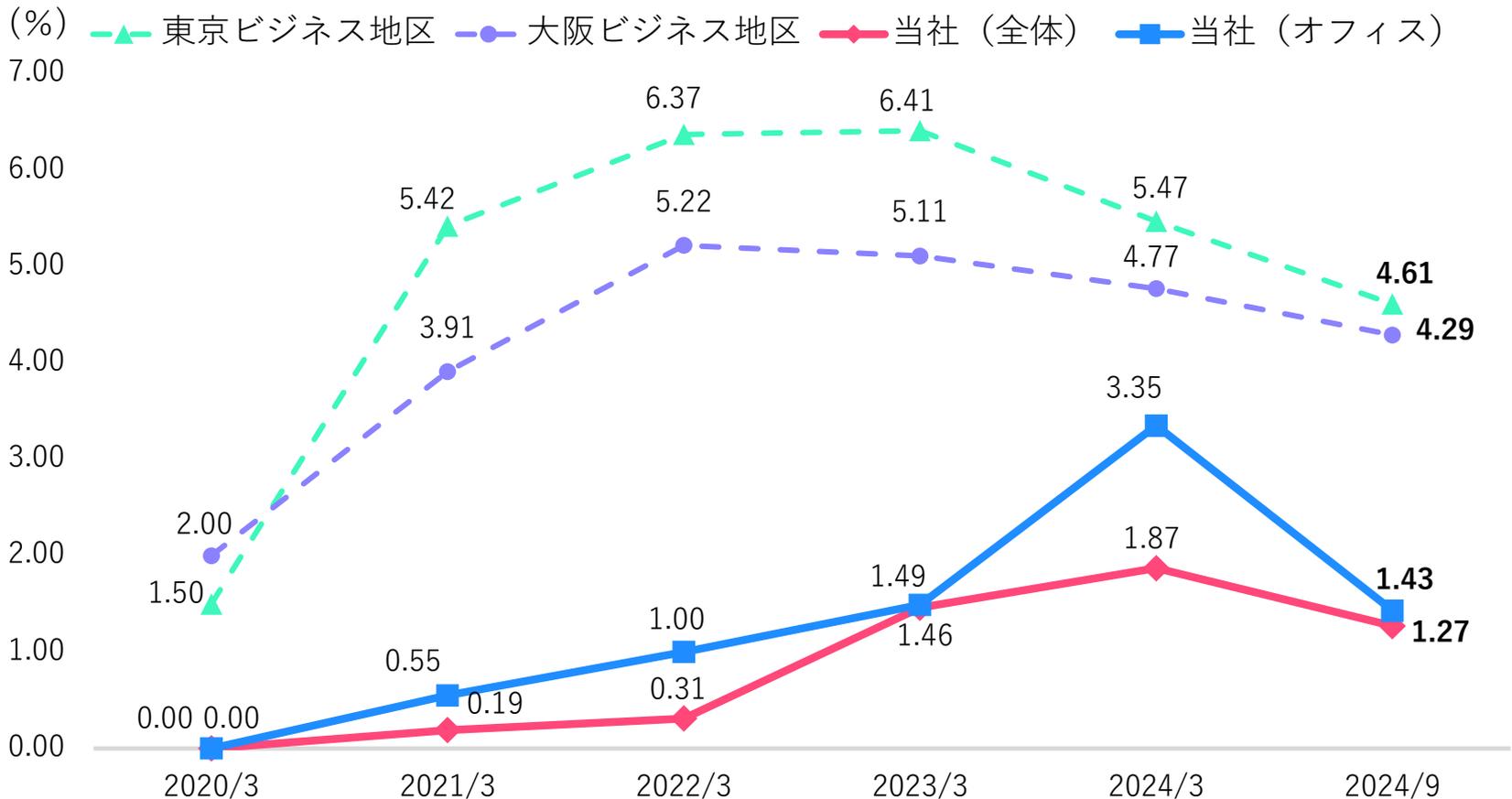
高効率の  
不動産賃貸事業

➤➤ 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

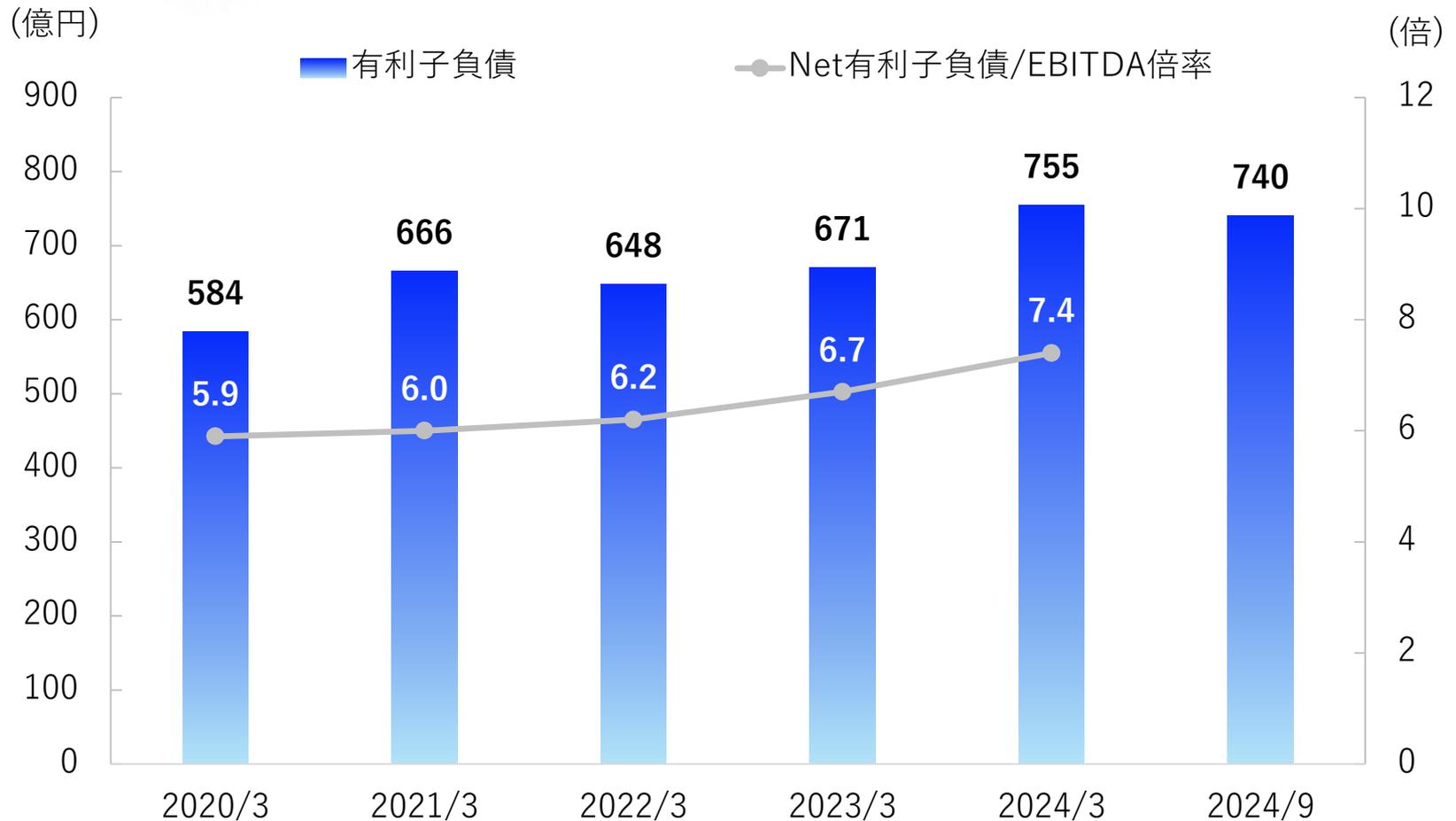
▶ 景況に左右されにくい多様な事業ポートフォリオにより、  
マーケットより高い物件稼働率を実現

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



## 28年連続の格付け「A-」の信用力を活かした資金調達

28年連続

**A-**

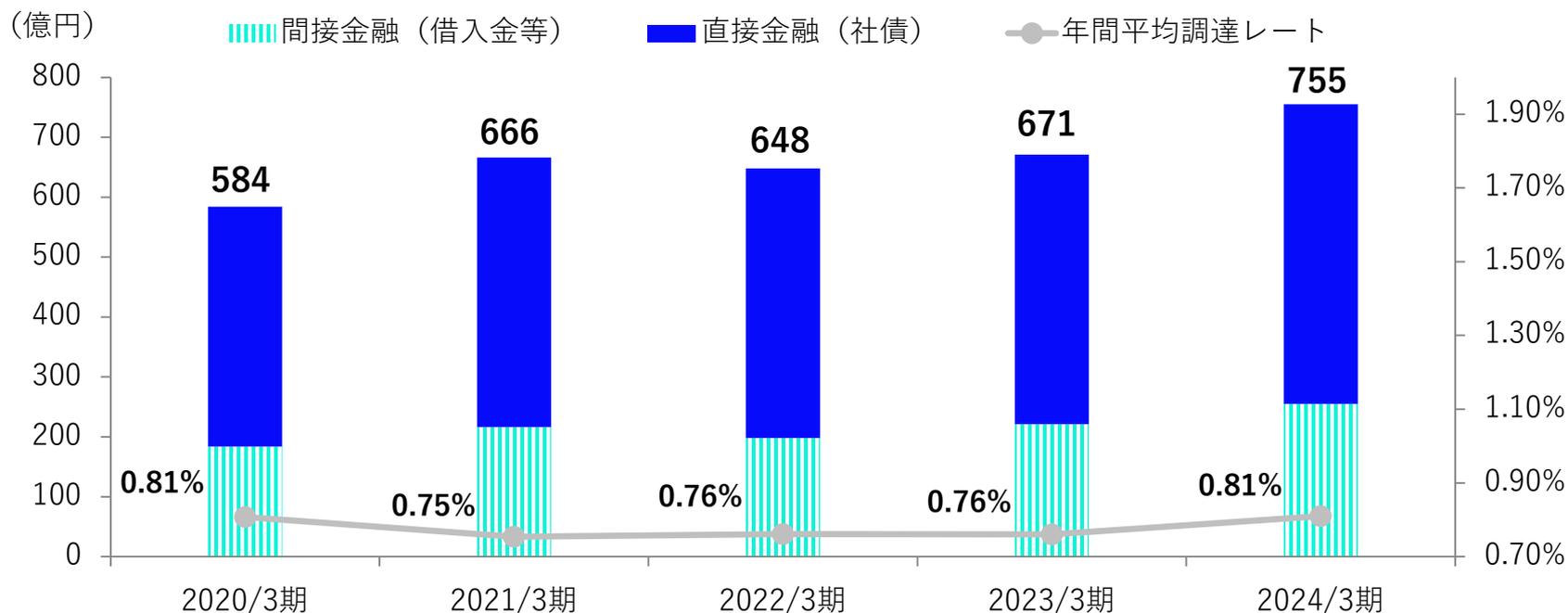
信用力低

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。
- ▶ 営業スタッフは技術スタッフやパートナー企業と連携し、テナントと  
親密なコミュニケーションをとり、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

### 各事業の人材要件（業界経験・スキル）

	不動産賃貸事業	資産回転型事業	エクイティ投資	海外投資
	スキルや適性に沿った人材配置			
採用	不動産業での経験や知識が豊富な人材			
	建設・設備管理の経験や知識が豊富な人材	投資運用業での経験や知識が豊富な人材		米国を中心に海外実務経験がある人材
育成	職務・階層別研修やOJTによる育成 資格取得支援（宅地建物取引士、ビル経営管理士、不動産証券化マスター、TOEIC等） 資産回転型事業、エクイティ投資、海外投資のノウハウを持つ他社への出向			

▶ 事業戦略に沿った専門人材の採用・育成・人材配置に努め、少人数高効率経営を維持しつつ企業価値向上を目指す。

有資格者数（名）	
一級建築士	8
一級建築施工管理技士	7
電気工事施工管理技士	5
宅地建物取引士	14

※2024年3月末時点、従業員数60名中

# 3 データセンタービル事業

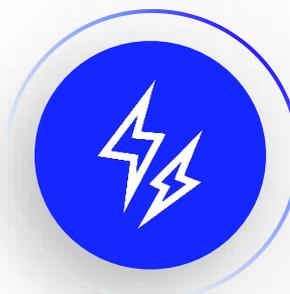
- ▶ インターネット用のサーバや、データ通信のための装置を設置することに特化した建物

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。



## 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



## 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

## 立地

- ・地震や津波、水害などの影響を受けにくい場所



## 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



## ○ 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

## ○ 長年培ったノウハウ

- ・ 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

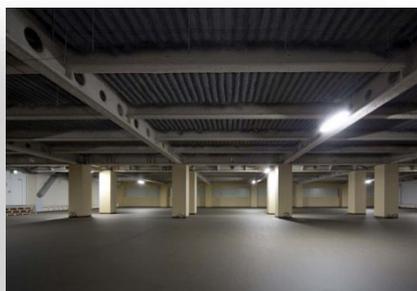
- ・ 入居テナントが自社で内装や機械設備投資を行い使用  
⇒ それぞれのニーズに合った仕様で利用が可能

## ○ 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)

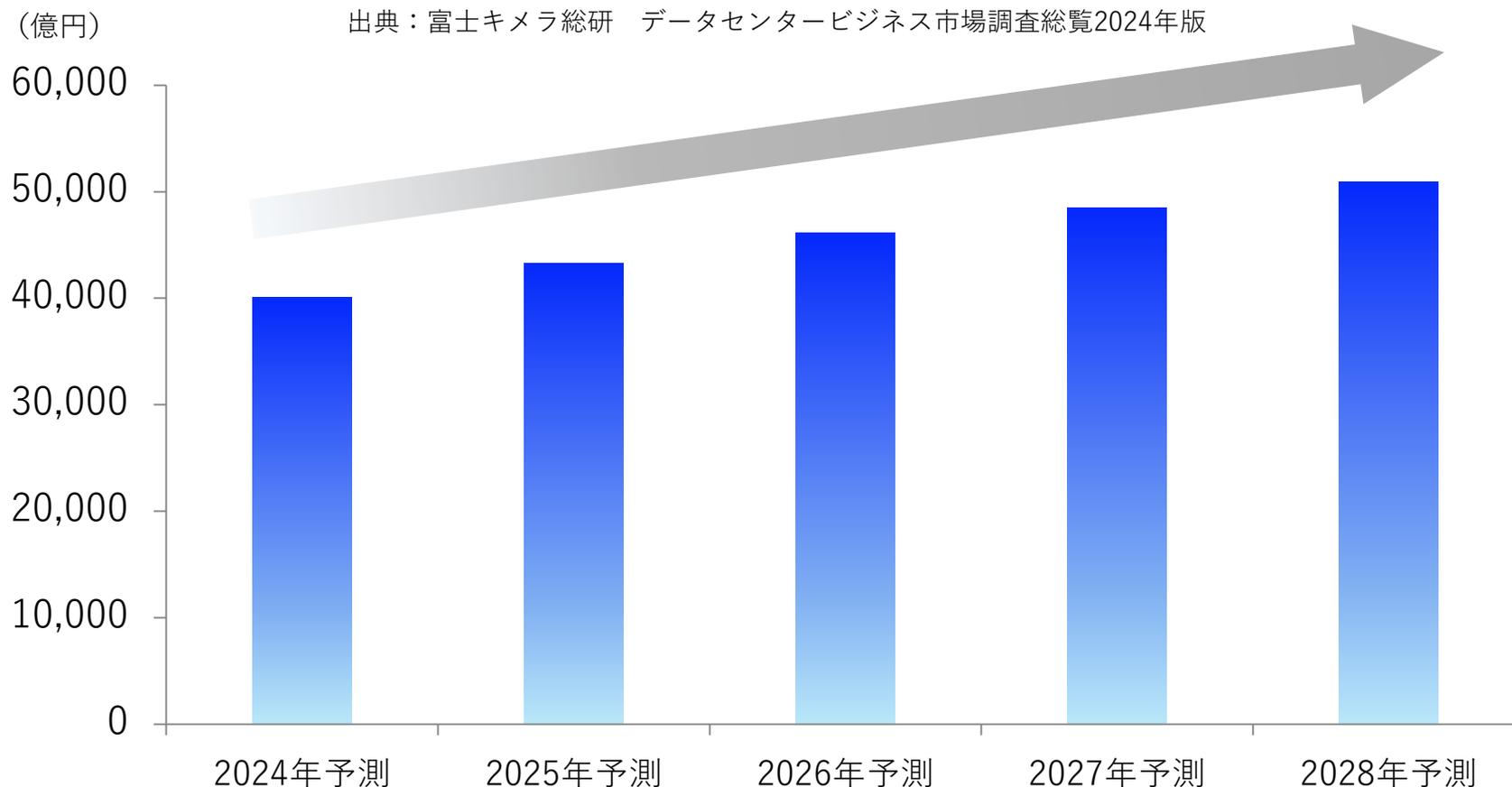


サーバールーム イメージ

## ▶ 今後も引き続き拡大が見込まれるデータセンター市場

### データセンタービジネス市場規模推移図

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2024年版



# 4 長期経営計画

---

# 長期経営計画（基本方針）

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

収益構造

不動産賃貸事業

- ストック事業
- ・不動産賃貸事業

+

新規事業

- フロー事業
- ・資産回転型事業
  - ・エクイティ投資
  - ・海外投資

アセット  
タイプ

既存アセット

- ・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

+

新規アセット

- ・法人向け賃貸レジデンス
- ・ヘルスケア施設
- ・その他のアセットタイプ

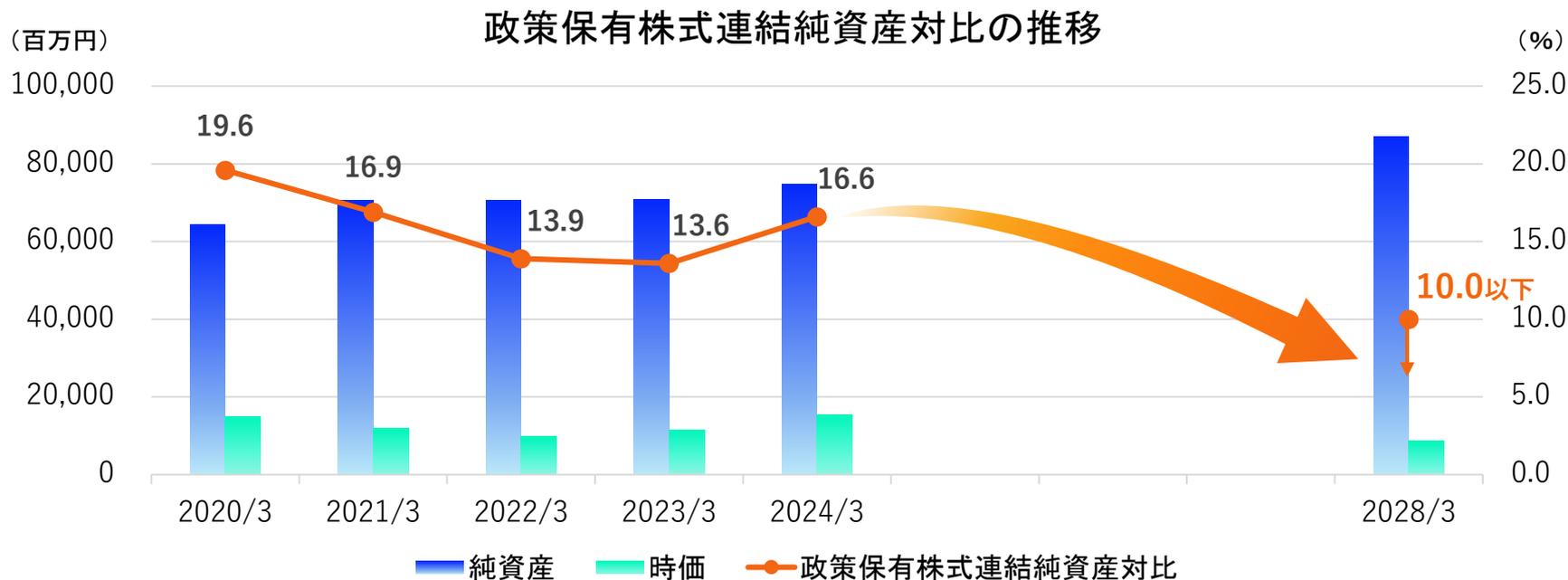
▶ 長期経営計画の早期達成をすべく、2024年9月に数値目標を上方修正

	2023/3	2024/3	フェーズⅠ 2024/3~2028/3	フェーズⅡ 2029/3~2033/3
<b>事業利益</b> 営業利益+投資事業組合運用損益等	53億円	51億円	70億円 ⇒ 80億円	140億円
<b>償却前事業利益</b> 事業利益+減価償却費	91億円	91億円	110億円 ⇒ 120億円	180億円
<b>自己資本比率</b>	46.5%	44.9%	30%以上(財務規律として)	
<b>Net有利子負債/EBITDA倍率</b>	6.7倍	7.4倍	10倍程度(財務規律として)	
<b>ROA</b> 事業利益/総資産	3.6%	3.2%	4.0%以上	5.0%以上
<b>ROE</b> 当期純利益/自己資本	5.9%	5.2%	6.0%以上 ⇒ 7.0%以上	8.0%以上

	2024/3	長期経営計画
<b>配当性向</b>	47.8%	45%程度

- ▶ 政策保有株式の連結純資産に対する割合をフェーズⅠ最終年度（2028/3期）までに**10%以下**に

	2024/3	フェーズⅠ 2024/3~2028/3
政策保有株式の連結純資産に対する割合	16.6%	10.0%以下



# 長期経営計画進捗（数値）

投資計画		2024/3	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	55億円	500億円	1,300億円	1,800億円
	エクイティ投資	47億円	80億円	80億円	160億円
	海外投資	1億円	50億円	200億円	250億円
	既存物件の建て替え	-	40億円	50億円	90億円
更新修繕投資	既存物件の大規模修繕	25億円	100億円	100億円	200億円
計		130億円	770億円	1,730億円	2,500億円
投資回収	収益物件の売却	-	-	800億円	800億円
ネット投資額		130億円	770億円	930億円	1,700億円
環境投資		7億円	30億円	40億円	70億円
人材投資		2億円	10億円	20億円	30億円
合計		9億円	40億円	60億円	100億円

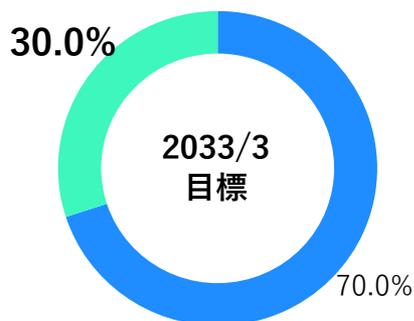
## 不動産賃貸事業

### 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

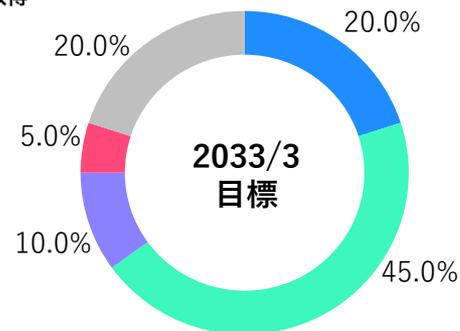
### 地域ポートフォリオ売上高

- 関西圏
- 関西圏外



### アセットポートフォリオ売上高

- 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・物流倉庫等
- 新規取得



## 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

## 収益物件の取得

### 【浅草駅前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



- 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

## エクイティ投資

### 【東京都心のオフィスビルに出資】

- 利便性の良い首都圏のオフィス中心街に立地

### 【兵庫県のヘルスケア施設に出資】

- 国内の高齢化に伴い需要の増加が見込まれる

## 海外投資

所在地	米国フロリダ州マイアミ
土地	9,712㎡（2,937坪）
建物	地上15階建て420戸（予定）
延床面積	44,523㎡（13,468坪）（予定）
竣工	2026年（予定）
出資日	2024年8月29日
出資額	10百万米ドル



### 【米国不動産ファンドに出資】

- ・ 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

### 【米国マイアミの集合住宅開発案件に出資】

- ・ 今後も人口の流入が見込まれ、住宅市場が好調で企業活動が活発なエリアに所在するマルチファミリータイプ※の賃貸レジデンス
- ・ 現地デベロッパーとの関係構築を通じて、米国での事業展開の拡大を目指す

※複数世帯が入居する住宅、マンション等。

# 長期経営計画（財務戦略）

- ▶ 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

# 5 サステナビリティ戦略

## 重点施策

- ▶ 気候変動への対策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を推進し、環境性能が高い不動産への需要の高まりを収益機会につなげる

サステナビリティ投資計画（フェーズⅠ＋Ⅱ）：70億円

## GHG（温室効果ガス）排出量の削減

KPI

- 2031年3月期までにScope1+2を**46%**削減（2020年3月期比）
- 2051年3月期にGHG排出量（Scope1+2+3）の**ネットゼロ**達成

※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

※ネットゼロ：GHG排出量が正味ゼロであること



## 再生可能エネルギーの導入

**KPI** 2051年3月期までに、Scope2の再生可能エネルギー由来の電力比率**100%**を達成

### 進捗

- ・ オフィスビル7棟、データセンタービルの一部で再生可能エネルギー由来の電力の利用開始
- ・ Scope3の削減を目的に府中ビルで太陽光パネルを設置



## グリーンビル認証の取得推進

**KPI** 2031年3月期までに保有物件に占めるグリーンビル認証取得物件の面積率**50%以上**を達成、  
今後の新築物件のグリーンビル認証取得**100%**

### 進捗

- ・ グリーンビル認証取得済物件数 9棟
- ・ グリーンビル認証取得面積率 43.1% (2024/3時点)



## ☑ 重点施策

- ▶ 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を育成。

サステナビリティ投資計画（フェーズⅠ＋Ⅱ）：30億円

## 人材育成の促進

- 幹部候補生の育成を目的とした職務・階層別研修
- 資格取得支援制度やキャリア面談による自発的なキャリア形成の後押し
- 事業戦略に沿った専門人材の採用、育成、人材配置



## 人材多様化への取り組みの推進

- ・ 経験者採用やシニア世代の積極的な活用、女性活躍の推進

**KPI** 新卒採用の男女比率  
**50%** (5年平均値)

**目標** 女性管理職比率  
2031年3月期までに**10%**以上  
2041年3月期までに**30%**以上



## 働きやすい環境づくり

- ・ 育児・介護休業等の支援制度の充実
- ・ シニア人材をはじめとする専門的かつ経験豊富な人材を外部から登用  
⇒知識や経験の共有・継承
- ・ 生産性の向上と人員増加への対応を目的に大阪本社オフィスを拡張



## 業務効率・生産性向上の仕組みづくり

- ・ デジタル技術を活用し、業務効率化・生産性を向上しつつサービスの向上や競争優位性に繋げる



# 6 今期の業績予想

---

# | 今期の業績予想

- ▶ データセンタービルの稼働向上やオフィスでのテナント入居、浅草駅前ビルの通期寄与などにより増収を予想。
- ▶ 修繕費や減価償却費の減少等により今期の営業利益・経常利益は増益となるものの、特別利益が減少するため当期純利益は若干の増益に留まる予想。
- ▶ 売上高営業利益率は28.4%を見込む。

(単位：百万円)

	2024/3期	2025/3期 (予想)	前期比	
				(増減率%)
売上高	19,310	<b>19,700</b>	+389	(+2.0%)
営業利益	5,083	<b>5,600</b>	+516	(+10.2%)
経常利益	4,842	<b>5,500</b>	+657	(+13.6%)
当期純利益	3,793	<b>3,800</b>	+6	(+0.2%)
償却前事業利益	9,128	<b>9,800</b>	+671	(+7.4%)

※償却前事業利益 = 事業利益 (営業利益 + 投資事業組合運用損益等) + 減価償却費

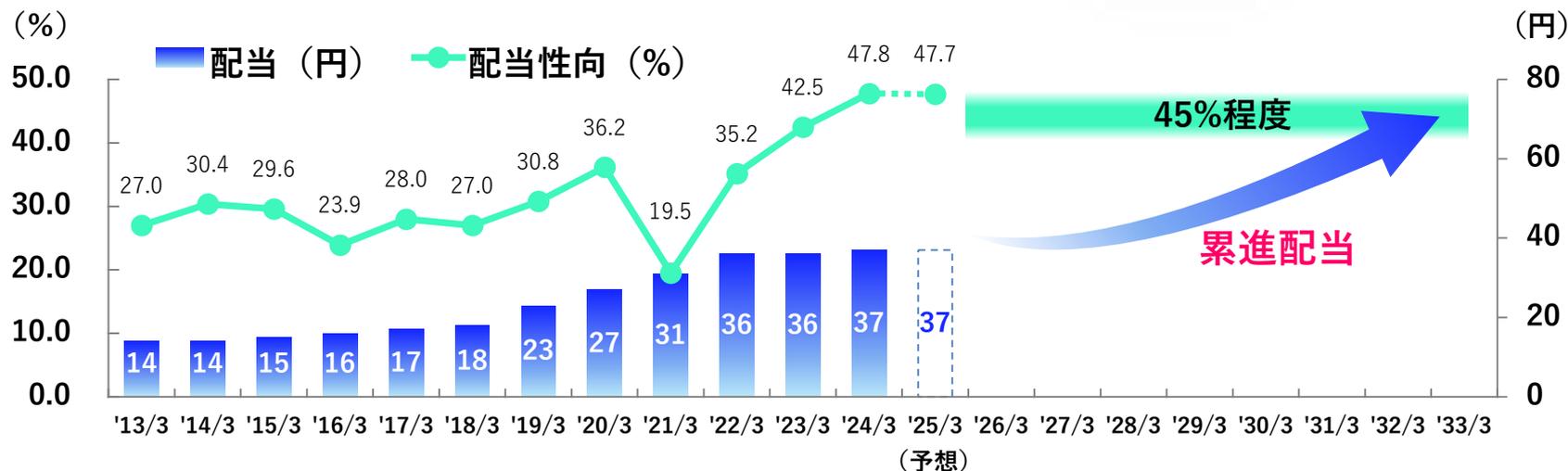
# 7 株主還元

---

- ▶ 1株あたり利益を重視した**累進配当**とする
- ▶ 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



○ 配当・配当性向の推移

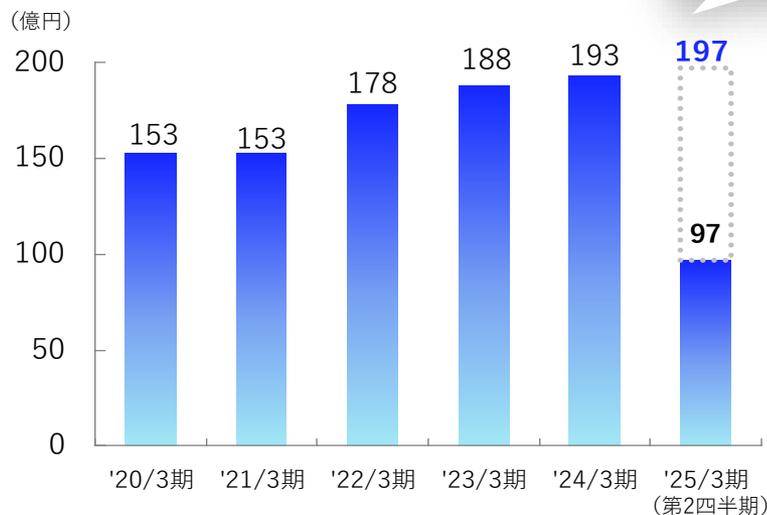


# 8 参考資料

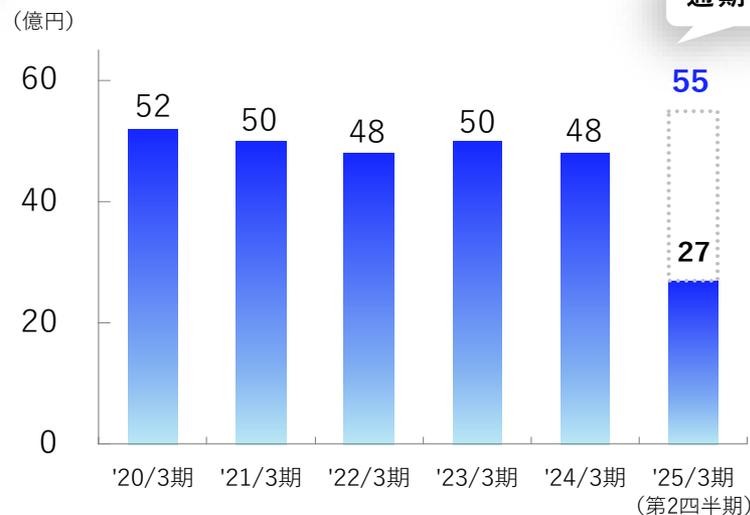
---

# 各種指標推移（連結財務ハイライト）

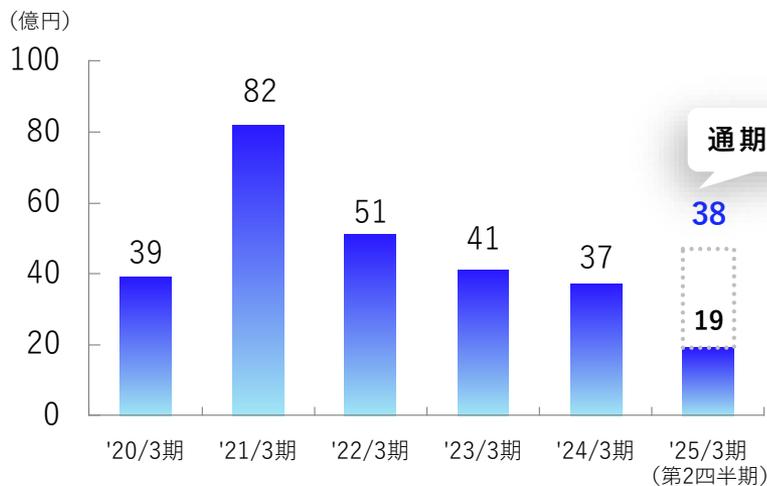
## 売上高



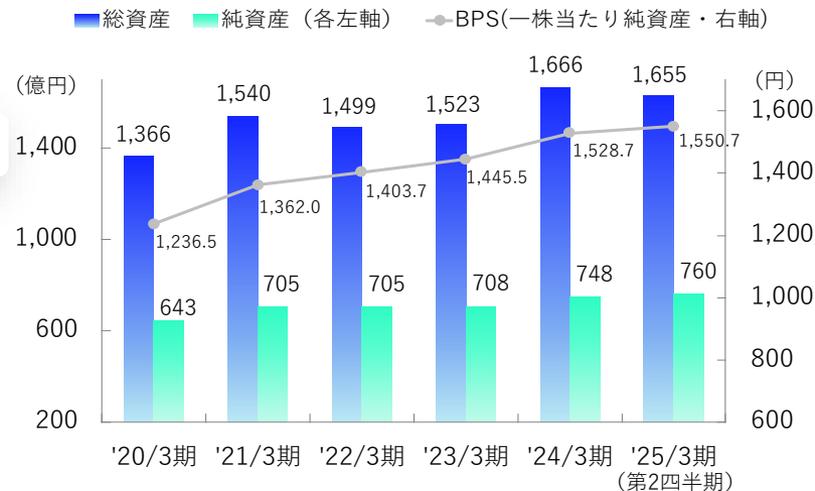
## 経常利益



## 当期純利益



## 総資産・純資産



# 2025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	2024/3期	2025/3期 第2四半期
資産の部	166,616	165,533
流動資産	9,385	9,934
固定資産	157,230	155,599
計	166,616	165,533

(単位：百万円)

科目	2024/3期	2025/3期 第2四半期
負債の部	91,741	89,519
流動負債	8,731	12,949
固定負債	83,010	76,570
純資産の部	74,874	76,014
計	166,616	165,533

## 連結損益計算書

(単位：百万円)

	2024/3期 第2四半期	2025/3期 第2四半期
売上高	9,861	9,701
営業利益	2,835	2,762
経常利益	2,716	2,749
(親会社株主に帰属する) 中間純利益	2,338	1,903

# 経営指標及び配当の推移

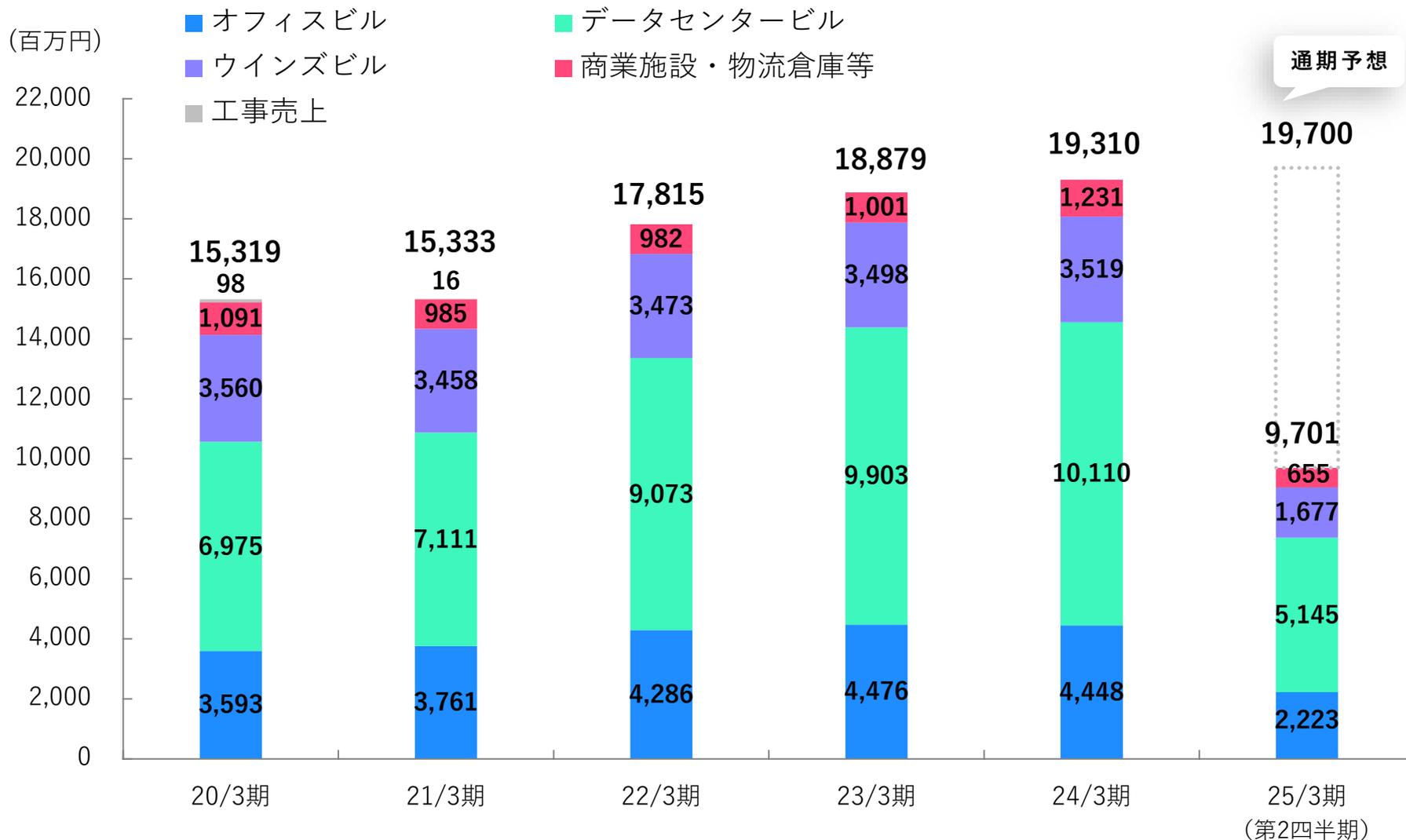
		2020/3期	2021/3期	2022/3期	2023/3期	2024/3期	2025/3 第2四半期
1	売上高 (百万円)	15,319	15,333	17,815	18,879	19,310	<b>9,701</b>
2	売上総利益 (百万円)	6,831	6,842	6,664	7,084	6,883	<b>3,748</b>
3	一般管理費 (百万円)	1,416	1,547	1,539	1,708	1,799	<b>985</b>
4	営業利益 (百万円)	5,414	5,295	5,124	5,375	5,083	<b>2,762</b>
5	経常利益 (百万円)	5,214	5,081	4,879	5,040	4,842	<b>2,749</b>
6	当期純利益 (百万円)	3,919	8,251	5,165	4,186	3,793	<b>1,903</b>
7	事業利益 (百万円)	5,414	5,295	5,124	5,375	5,152	<b>2,896</b>
8	償却前事業利益 (百万円)	7,598	7,565	8,855	9,194	9,128	<b>4,867</b>
9	売上高売上総利益率	44.6%	44.6%	37.4%	37.5%	35.6%	<b>38.6%</b>
10	売上高営業利益率	35.3%	34.5%	28.8%	28.5%	26.3%	<b>28.5%</b>
11	売上高経常利益率	34.0%	33.1%	27.4%	26.7%	25.1%	<b>28.3%</b>

# 経営指標及び配当の推移

		2020/3期	2021/3期	2022/3期	2023/3期	2024/3期	2025/3 第2四半期
12	設備投資 (百万円)	10,639	11,504	14,283	12,529	12,243	<b>203</b>
13	減価償却費 (百万円)	2,183	2,270	3,731	3,818	3,976	<b>1,971</b>
14	有利子負債 (百万円)	58,401	66,645	64,859	67,156	75,529	<b>74,007</b>
15	Net有利子負債 (百万円)	45,196	45,094	54,983	61,843	66,861	<b>65,129</b>
16	Net有利子負債／EBITDA 倍率 (倍)	5.9	6.0	6.2	6.7	7.4	—
17	純資産 (百万円)	64,377	70,539	70,510	70,870	74,874	<b>76,014</b>
18	総資産 (百万円)	136,605	154,043	149,994	152,321	166,616	<b>165,533</b>
19	自己資本比率	47.0%	45.7%	46.9%	46.5%	44.9%	<b>45.9%</b>
20	当期純利益／自己資本 (=ROE)	6.1%	12.3%	7.3%	5.9%	5.2%	—
21	事業利益／総資産(=ROA)	4.0%	3.6%	3.4%	3.6%	3.2%	—
22	経常利益／総資産	3.9%	3.5%	3.2%	3.3%	3.0%	—
23	格付 (R&I)	A -	A -	A -	A -	A -	<b>A -</b>
24	年間配当金 (円)	27.0	31.0	※1 36.0	36.0	※2 37.0	<b>37.0</b> (年間配当予想)
25	一株当たり純利益 (EPS) (円)	74.6	158.8	102.3	84.7	77.5	<b>38.9</b>
26	一株当たり純資産 (BPS) (円)	1,236.5	1,362.0	1,403.7	1,445.5	1,528.7	<b>1,550.7</b>
27	株価純資産倍率 (PBR) (倍)	1.08	1.09	1.07	0.83	1.07	<b>1.04</b>
28	配当性向	36.2%	19.5%	35.2%	42.5%	47.8%	<b>47.7%</b> (通期予想)

※1 特別配当3円を含む ※2 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：地上14階 地下1階  
取得日：2007年4月竣工



### 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：地上9階 地下3階  
取得日：1962年4月竣工



### 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：地上11階 地下1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：地上13階 地下1階  
取得日：2020年11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：地上7階 地下1階  
取得日：1964年3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：地上9階 地下1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：地上6階 地下1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：地上16階 地下1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：地上10階 地下1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：地上9階 地下1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：地上7階 地下1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：地上7階 地下1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：地上7階 地下1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：地上7階 地下1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：地上6階 地下1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：地上3階 地下1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：地上7階 地下3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：地上31階 地下3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)

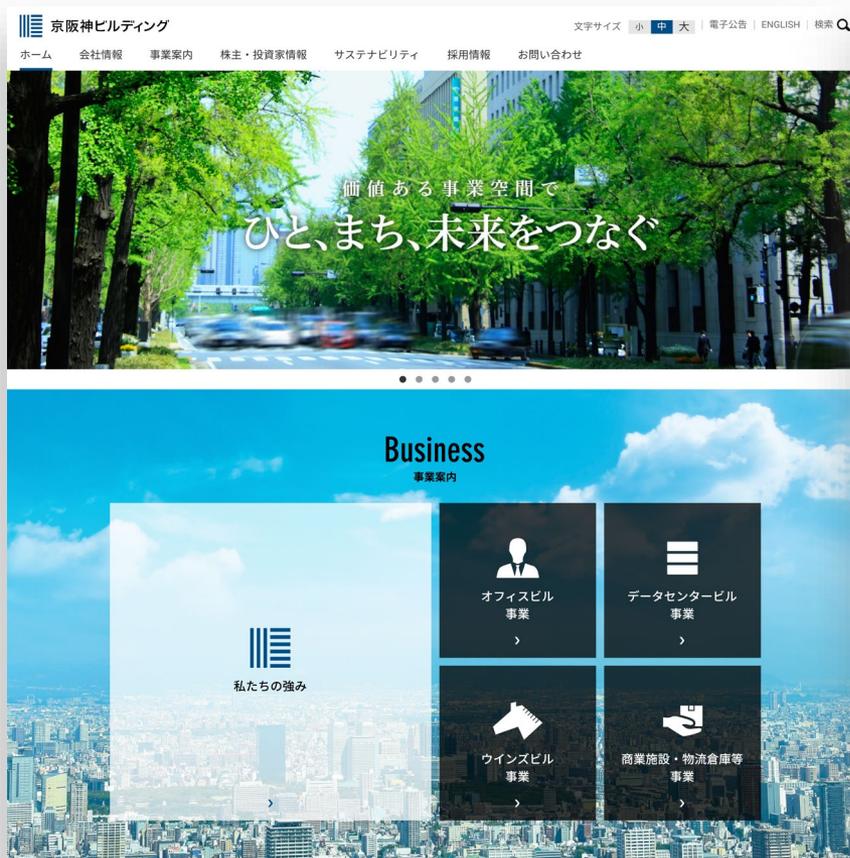


### 浅草駅前ビル

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）

## ○ 2019年12月2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。

