

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

2026年7月

証券コード：8818



| 本日のプレゼンター



代表取締役社長
若林 常夫

| 経歴

1983年 4 月 阪急電鉄株式会社 入社

2011年 6 月 阪急阪神ホールディングス株式会社 取締役

2013年 4 月 阪急電鉄株式会社 専務取締役

2018年 4 月 阪急阪神不動産株式会社 代表取締役社長

2020年 4 月 同社 相談役

2021年 4 月 株式会社阪急阪神ホテルズ 取締役

2021年 6 月 当社 取締役

2022年 6 月 当社 代表取締役社長 社長執行役員（現任）

1. 会社概要	P4～6
2. 京阪神ビルディングの強み	P7～14
3. データセンタービル	P15～17
4. 長期経営計画	P18～32
5. サステナビリティ戦略	P33～37
6. 2027年3月期の業績予想	P38～39
7. 株主還元	P40～42
8. 参考資料	P43～60

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66名（2026年3月末現在）		
発行済株式総数	4,881万株（2026年3月末現在） ※2026年7月1日付で株式分割（1:2）を実施 分割後ベース：9,762万株		
上場市場	東京証券取引所プライム市場	証券コード	8818



事業紹介（不動産賃貸事業）

- ▶ 多様なアセットタイプを展開、
入居テナントから賃貸売上を得るビジネスモデル

オフィスビル
好立地の中規模
ハイグレードオフィス
に特化



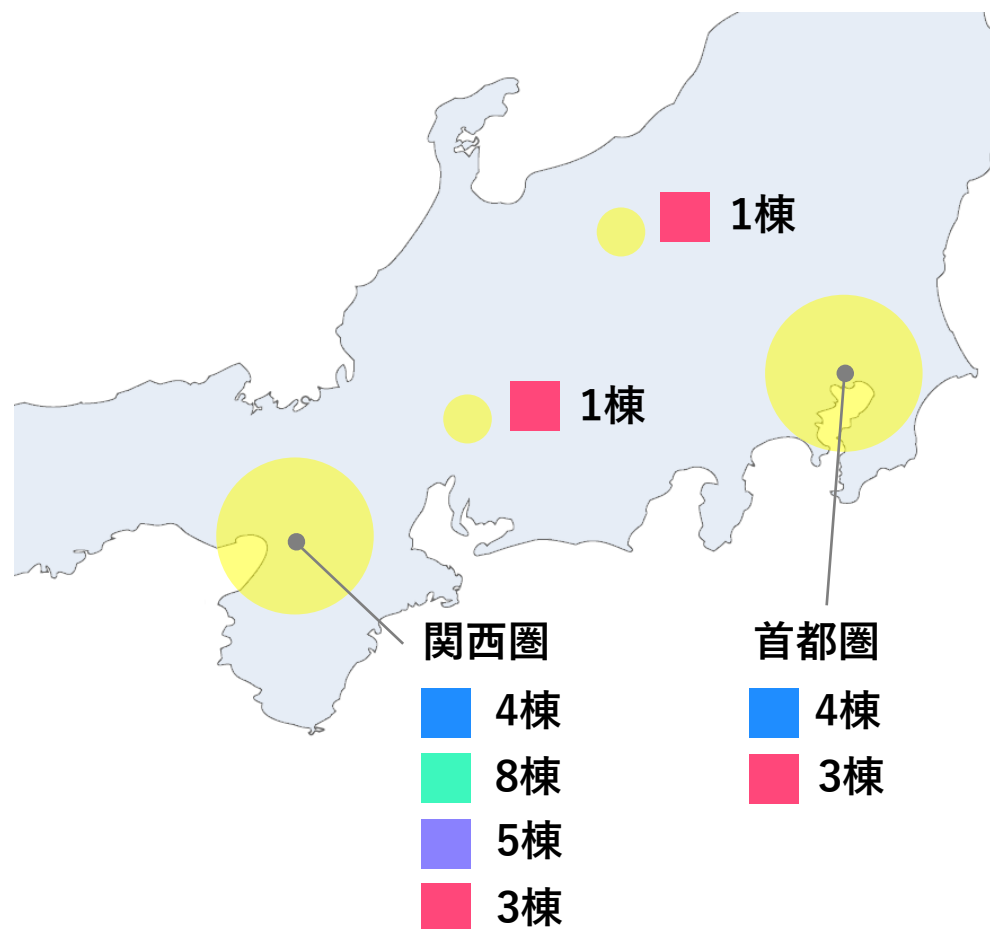
データセンタービル
ITの黎明期から
大阪中心部に展開



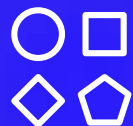
ウインズビル
70年以上にわたり
京阪神地区の繁華街に
展開



商業施設・物流倉庫等
事業運営上の立地を
考慮し、付加価値の
高い施設を展開



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

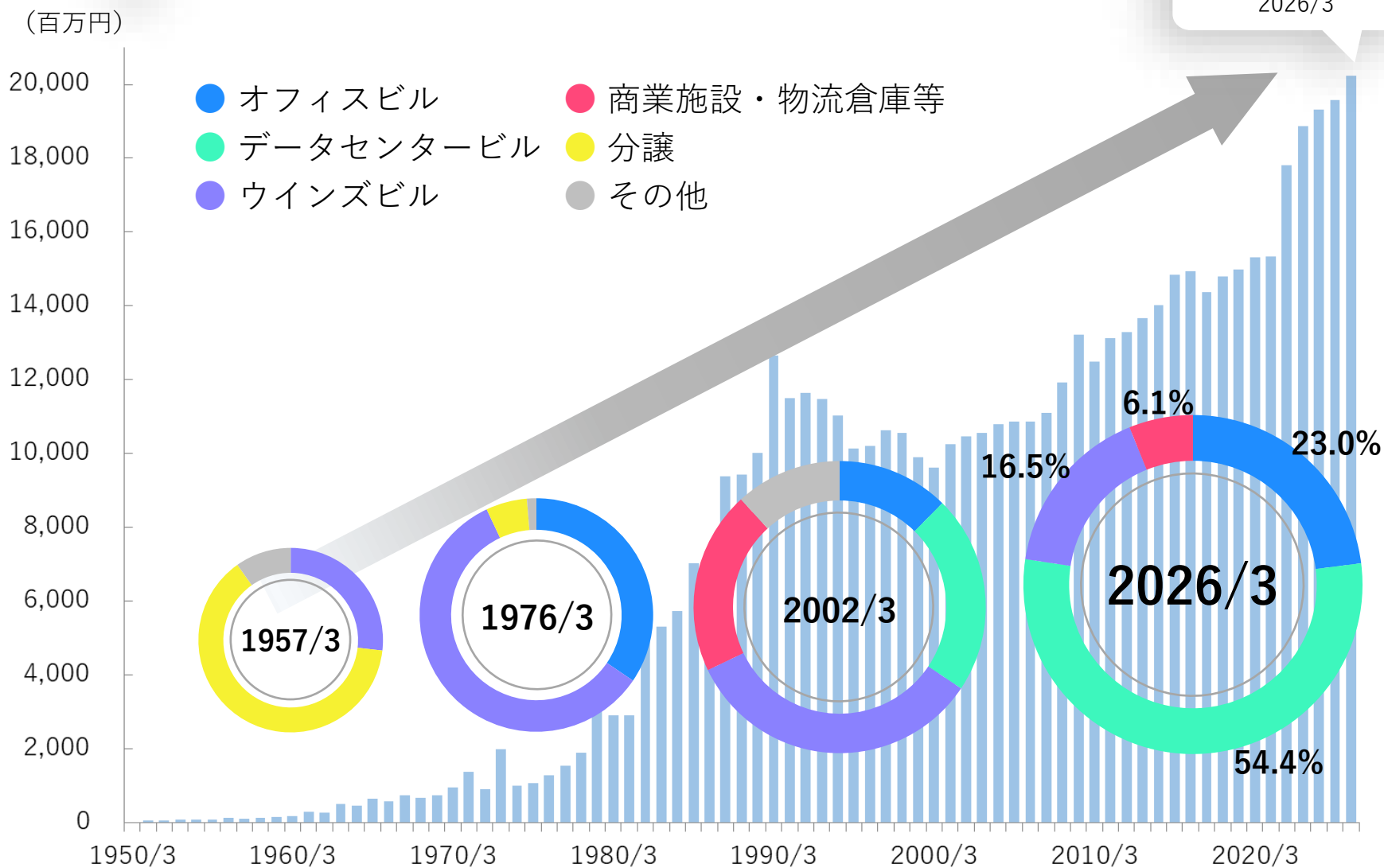


高効率の
不動産賃貸事業

➤➤ 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

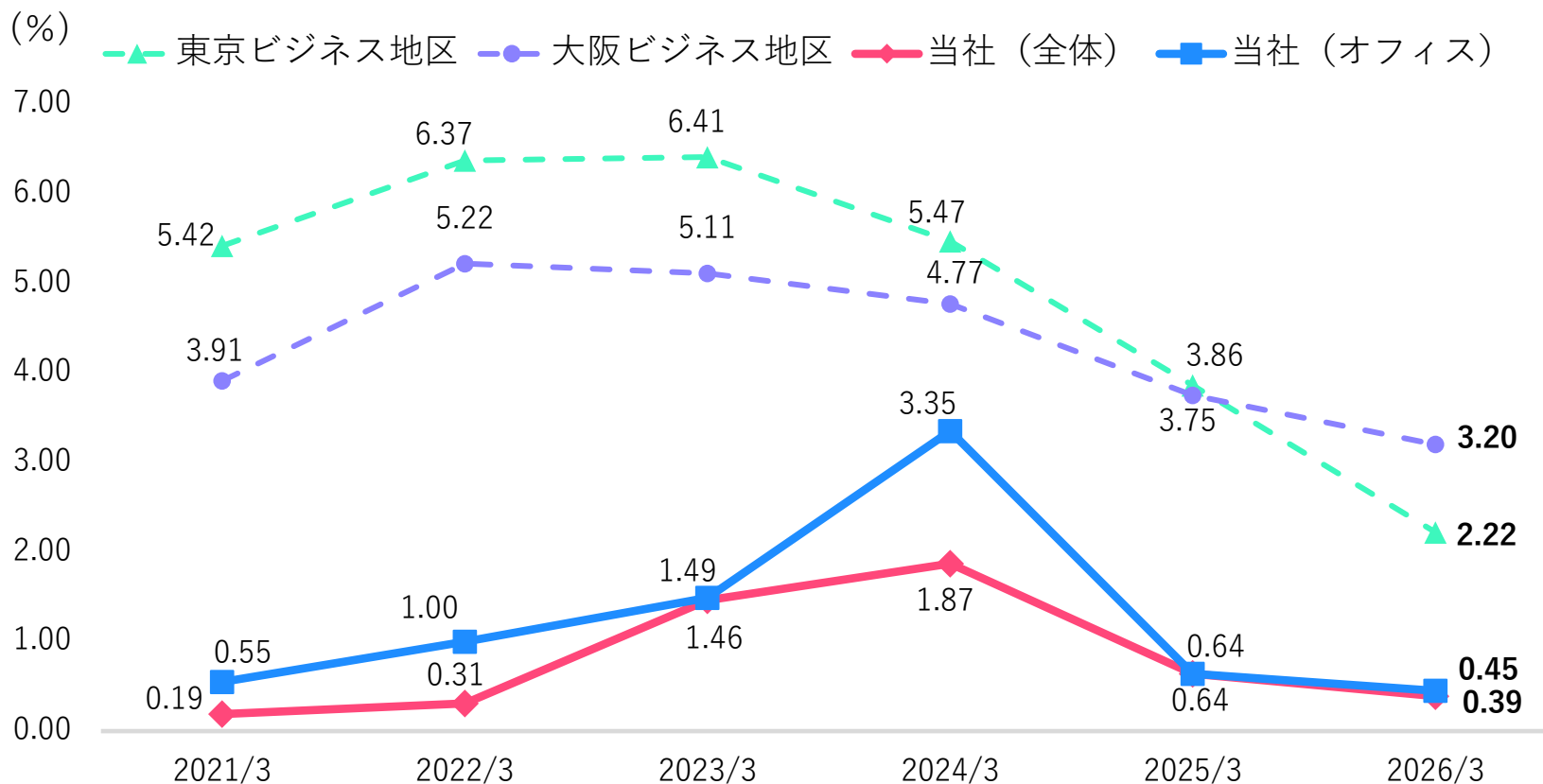
各時代のニーズに合わせてポートフォリオを変遷



当社の強み 多様なアセットタイプ

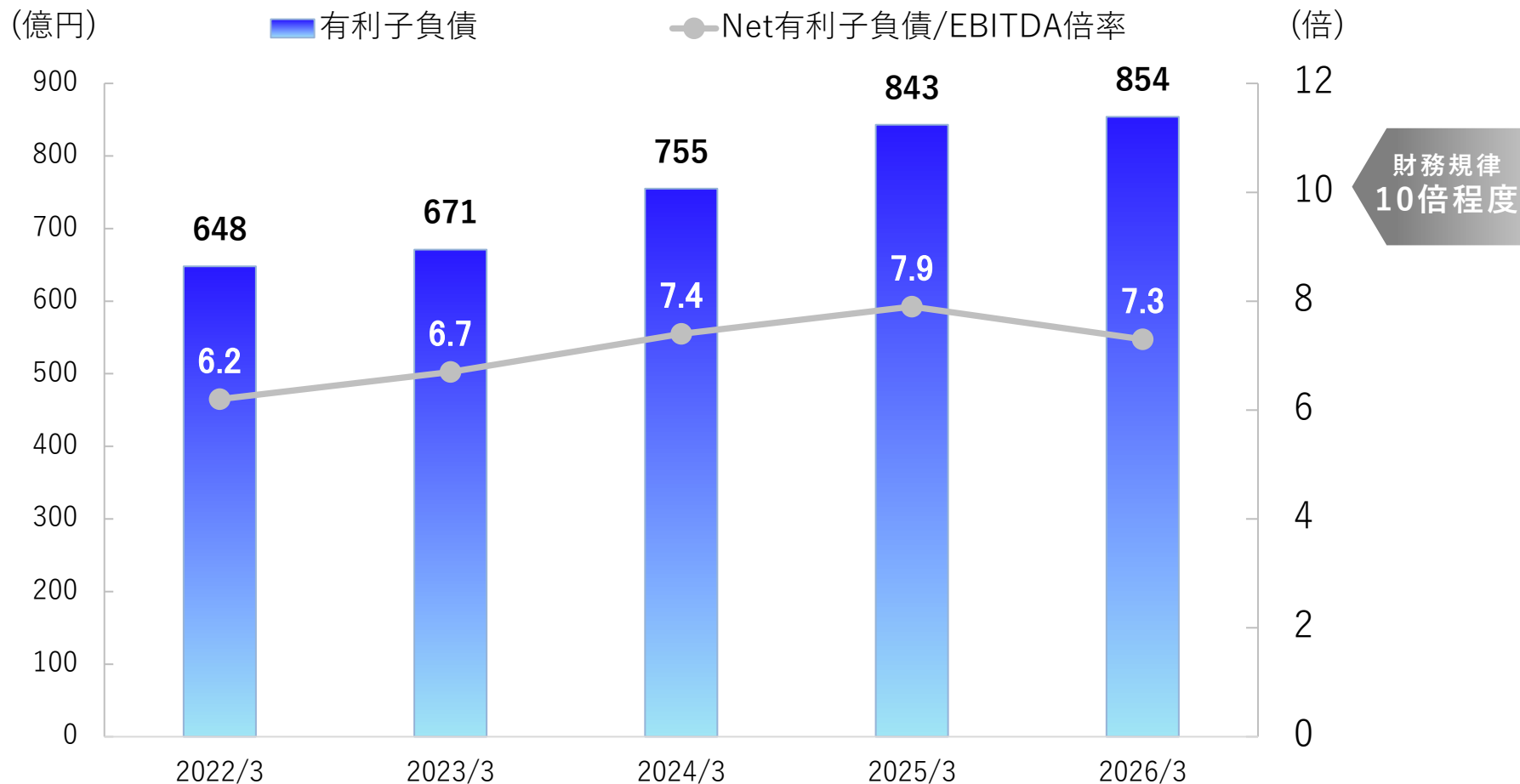
- ▶ 景況に左右されにくい多様なアセットポートフォリオにより、マーケットより高い物件稼働率を実現

空室率



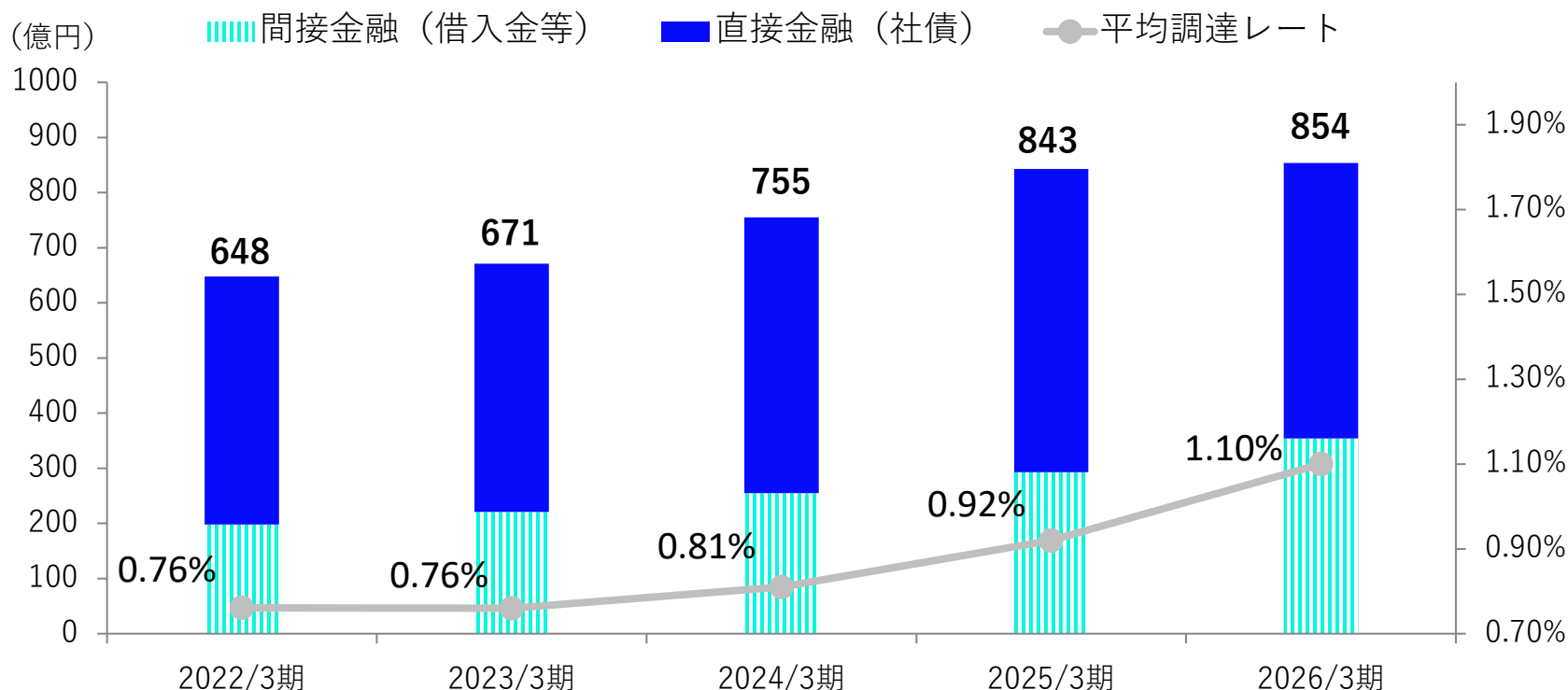
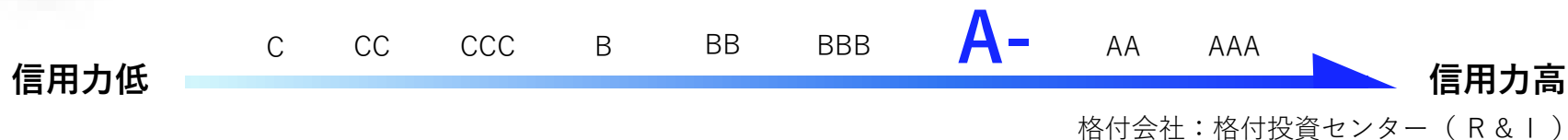


財務規律を堅持し、健全な財務バランスを維持



当社の強み 健全な財務バランス

- 29年連続の格付け「A-」の信用力を活かした資金調達
- 金利の固定化、平均返済期間の長期化を通じて金利上昇に対応



- ▶ 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



- ▶ 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

有資格者数（名）

一級建築士	5
一級建築施工管理技士	5
電気工事施工管理技士	5
宅地建物取引士	18

※2026年3月末時点、従業員数66名中

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	アメリカ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			

3 データセンタービル

- 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

➡ 防災性やセキュリティ対策など、ハイスペックな設備や機能が求められる

当社のデータセンタービルの特長

○ 利便性の高い都心型

- ・ 通信網の結節点である大阪市内に立地
- ・ 緊急時にも駆けつけやすい良好なアクセス

○ 大容量の電気設備

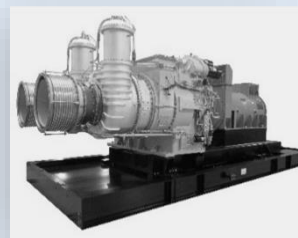
- ・ 大容量の特別高圧電力を複数回線で受電
- ・ 停電時の電力復旧までの館内電力を確保できるようUPS（無停電電源装置）と大型非常用発電機を設置

○ セキュリティ対策

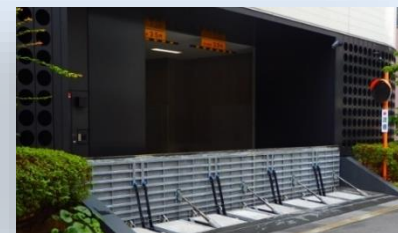
- ・ 常時係員を配置
- ・ 集中監視センターにて24時間365日専門技術者による館内の監視

○ 高い防災性能

- ・ 震度7の直下型地震を想定した最新鋭の免震設備



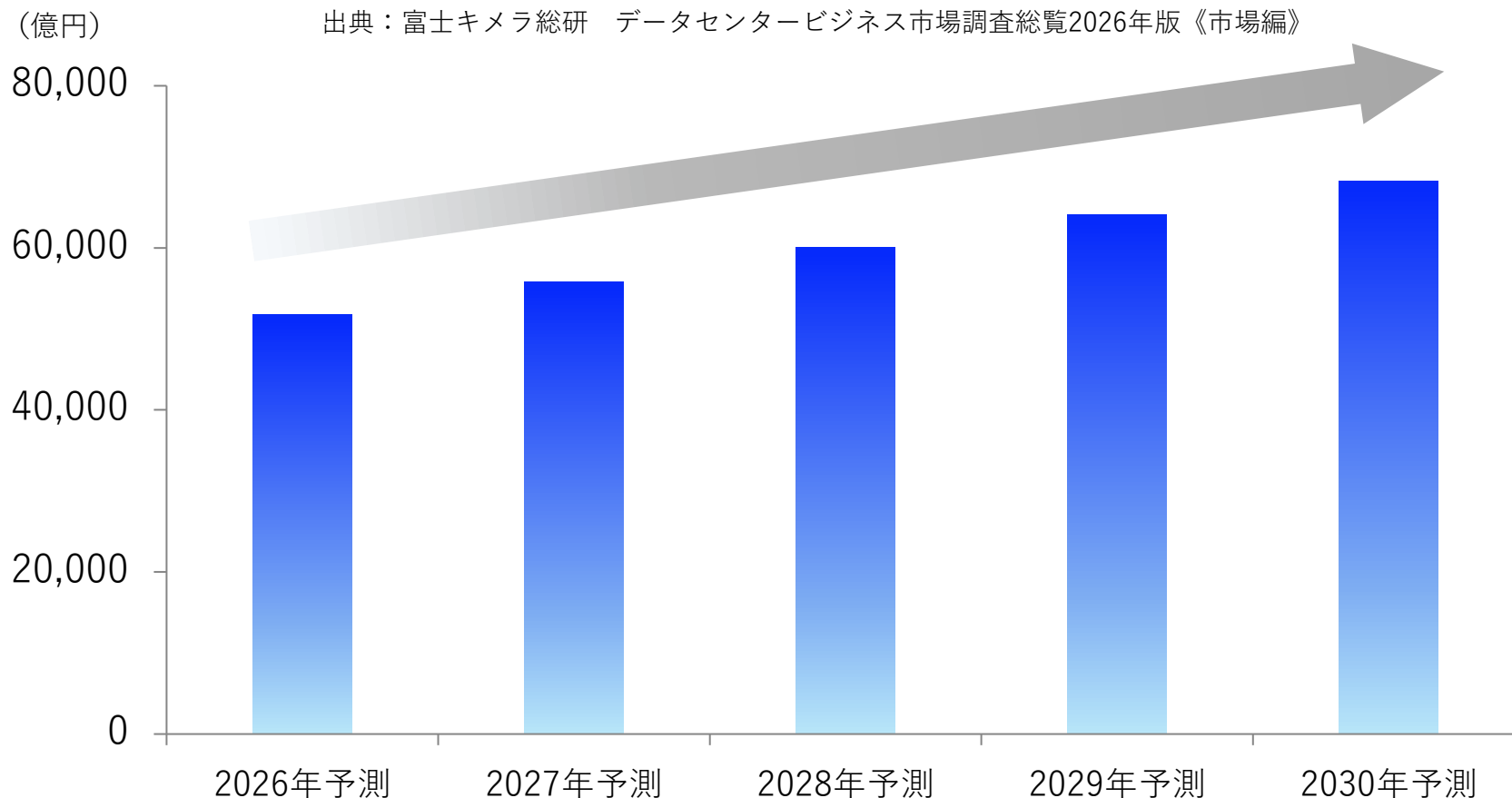
大容量非常用発電機



防潮板

▶ 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



4 長期経営計画

I 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

➤ 新規事業の立ち上げ・収益化の前倒しを通じて
目標の早期達成を目指す

	2023/3	2026/3	フェーズⅠ 2024/3～2028/3	フェーズⅡ 2029/3～2033/3
事業利益 営業利益＋投資事業組合運用損益等＋固定資産売却損益	53億円	64億円	80億円	140億円
償却前事業利益 事業利益＋減価償却費	91億円	102億円	120億円	180億円
自己資本比率	46.5%	43.8%	30%以上(財務規律として)	
Net有利子負債/EBITDA倍率	6.7倍	7.3倍	10倍程度(財務規律として)	
ROA 事業利益/総資産	3.6%	3.5%	4.0%以上	5.0%以上
ROE 当期純利益/自己資本	5.9%	5.9%	7.0%以上	8.0%以上

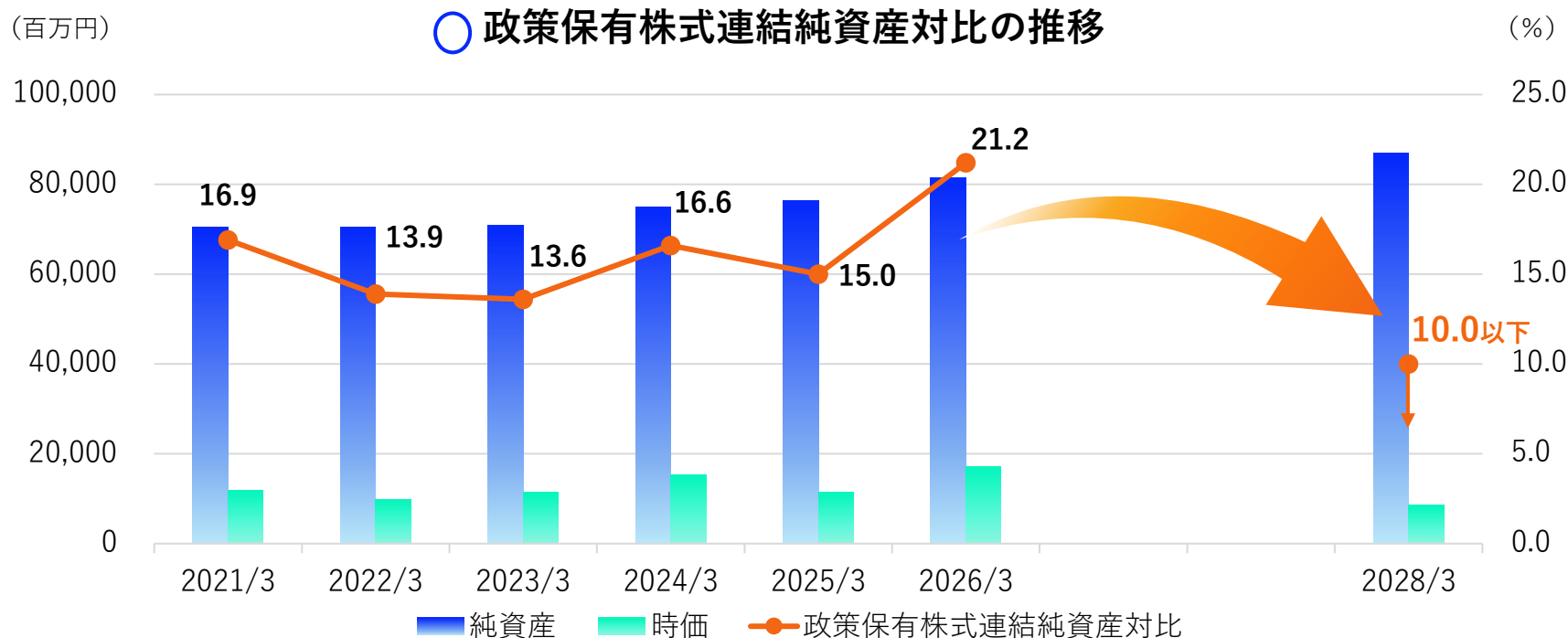
フェーズⅡの目標についても、**前倒し**での実現を目指す



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

※純粋な投資目的ではなく、他企業との取引関係の維持・強化や業務提携の円滑化などを目的に保有する株式

▶ 政策保有株式の売却代金を新規投資や株主還元を活用することで、
資本効率の向上への一定の寄与を見込む



▶ 事業環境に応じて2,500億円の投資枠を柔軟に活用

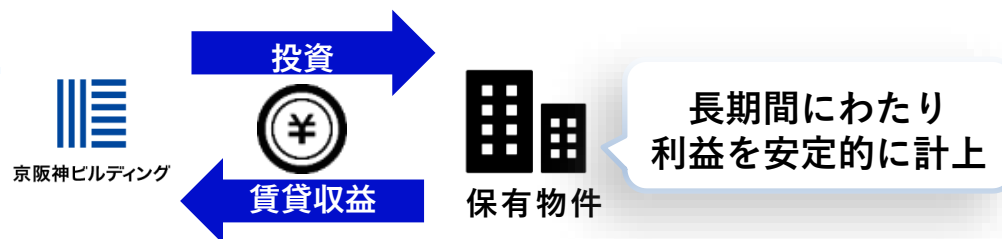
2024/3～ 2026/3 (実績累計)	フェーズⅠ 2024/3～2028/3	フェーズⅡ 2029/3～2033/3	合 計
-----------------------------	------------------------	------------------------	-----

不動産投資	収益物件の取得	85億円	500億円	1,300億円	1,800億円
	エクイティ投資	106億円	80億円	80億円	160億円
	海外投資	89億円	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	65億円	100億円	100億円	200億円
計		347億円	770億円	1,730億円	2,500億円
投資回収	収益物件の売却	64億円	-	800億円	800億円
ネット投資額		282億円	770億円	930億円	1,700億円

I 長期経営計画（事業戦略）

既存事業

不動産賃貸事業

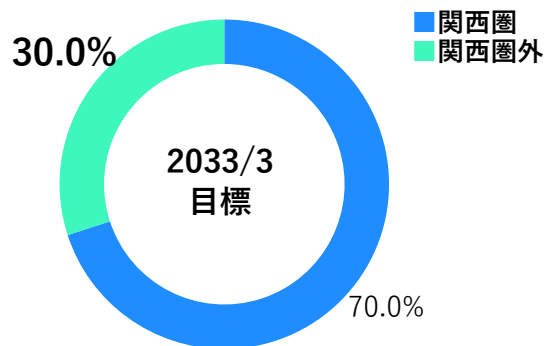


重点施策

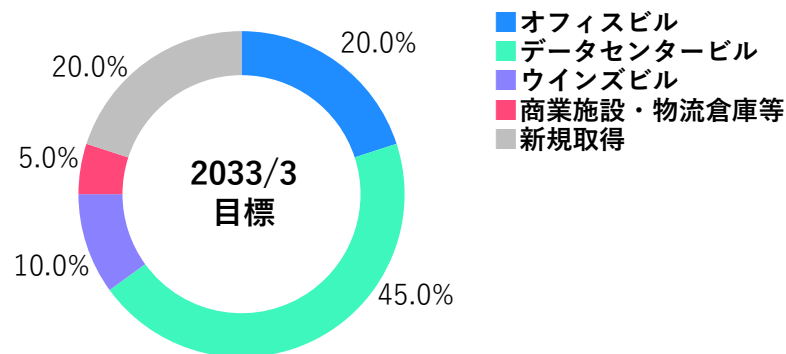
フェーズⅠ・Ⅱ
2024/3～2033/3

- ▶ 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



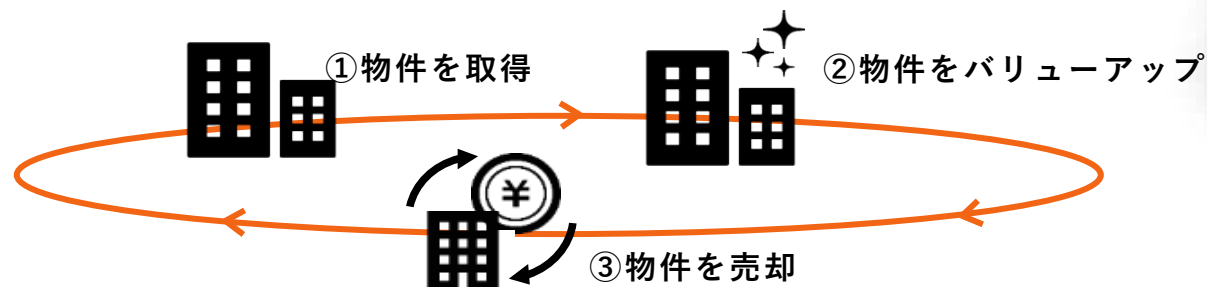
アセットポートフォリオ売上高



新規取得……法人向け賃貸住宅、ヘルスケア施設等

新規事業

資産回転型事業



短期間で投資を回収、
資本効率の向上に寄与

✓ 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
2024/3～2028/3

- ▶ 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
2029/3～2033/3

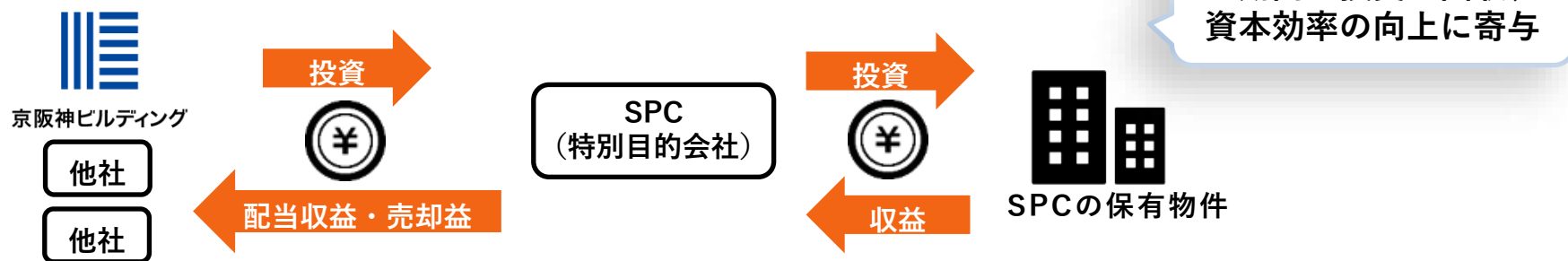
- ▶ アセットマネジメント業※を立ち上げ、資産回転型事業の出口としてのファンド事業を確立し、さらなる成長と資産効率向上を実現

※投資家に代わり投資用不動産の運用・管理を行う

I 長期経営計画（事業戦略）

新規事業

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（提携）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
2024/3～2028/3

- ▶ 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
2029/3～2033/3

- ▶ 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

新規事業

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

フェーズⅠ・Ⅱ
2024/3～2033/3

- ▶ 人口増加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
2024/3～2028/3

- ▶ 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

不動産賃貸事業

資産回転型事業

☑ 浦安千鳥物流センター（千葉県浦安市）を取得

所在地	千葉県浦安市
土地	4,329㎡（1,309坪）
建物	鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板葺4階建 (用途：倉庫・事務所)
延床面積	5,314㎡（1,607坪）
竣工日	1998年12月18日
取得日	2026年6月11日



- ▶ 首都圏エリアの物件（地域ポートフォリオの分散）
- ▶ 東京港を利用した輸入物流と首都圏全域を見据えた広域配送拠点として底堅い需要が見込める
- ▶ 賃貸物流倉庫市場では大型物件への集約化の動きがみられる一方、
運営自由度の高さといった観点から
本物件のような中規模の一棟貸し物件にも根強い需要が存在

エクイティ投資

- ▶ 高齢化社会でのヘルスケア施設の需要拡大を見込み、
ヘルスケア施設のファンドへ出資
- ▶ 国内の少子化が進む一方で、高等教育機関への進学率上昇等により
学生数は比較的安定しているため、学生向け賃貸マンションへ出資

関西圏エリア

- ・兵庫県ヘルスケア施設
出資年月：2024年3月



ヘルスケア施設ファンド 構成物件所在地

- | | |
|-------|-------|
| ① 北海道 | ④ 大阪府 |
| ② 東京都 | ⑤ 兵庫県 |
| ③ 愛知県 | ⑥ 福岡県 |

出資年月：2025年3月

首都圏エリア

- ・東京都心オフィスビル
出資年月：2023年10月
- ・東京都学生向けマンション
出資年月：2025年3月
- ・春日部物流倉庫
出資年月：2025年8月



エクイティ投資

✓ Osaka Sakurajima Resort への出資

所在地	大阪府大阪市此花区桜島
アクセス	JR 桜島線「ユニバーサルシティ」駅徒歩 6 分
客室数	全817室 インターコンチネンタル 244 室、キンプトン 246 室 ホリデイ・インリゾート 327 室
竣工予定	2029年
共同出資	鹿島建設(株)・日本郵政不動産(株)・SMFLみらいパートナーズ(株)



- ▶ **ユニバーサル・スタジオ・ジャパンのオフィシャルホテル**唯一の外資系ホテル
世界最大級のグローバルホテル企業であるIHGホテルズ&リゾーツが運営する、
日本国内初の「トリプルブランド」ホテル
- ▶ エンターテインメント機能が集積しており、今後も観光拠点としての発展が期待できる**大阪ベイエリア**に立地
- ▶ **訪日外国人観光客の回復**や**観光需要の拡大**による**ホテル需要**を取り込む

☑ ヘルスケアアセットマネジメント(株) (以下HAM) と スポンサーサポート契約を締結

HAMへの出資の背景と目的

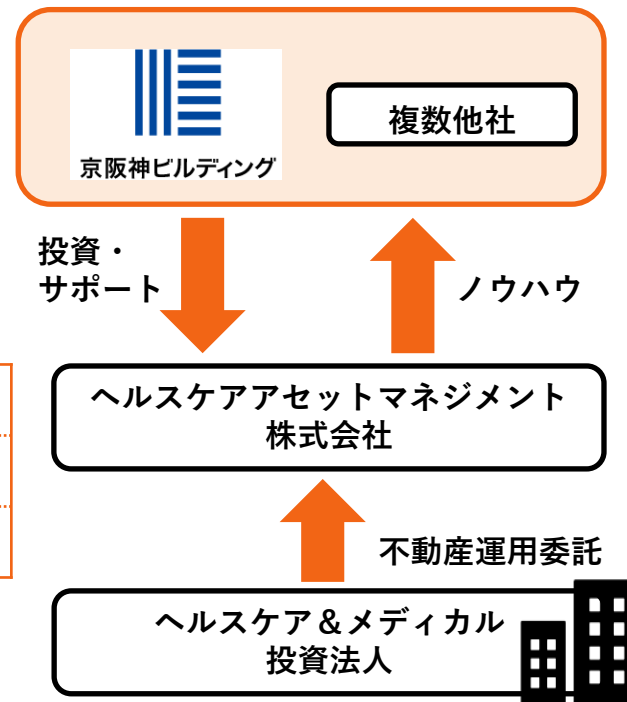
- ▶ ヘルスケア施設に関するノウハウの獲得が必要
- ▶ エクイティ投資の協業をきっかけに、HAMへの出資検討をスタート

HAMの強み

豊富なヘルスケア施設に投資・運用経験
ヘルスケア施設の案件情報
オペレーターとのリレーション

出資による関係強化

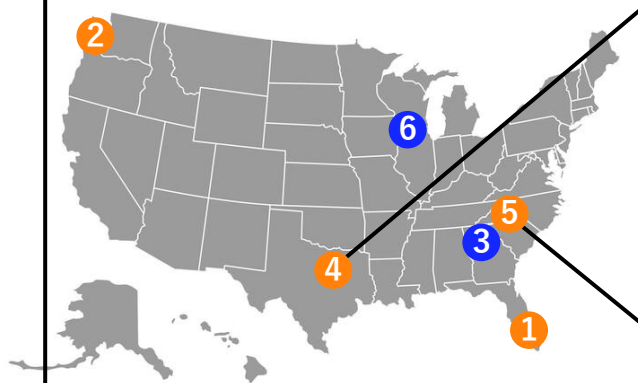
- ・ ヘルスケア施設への取り組みを強化し、開発等に取り組む
- ・ 人的交流を通じて、将来のアセットマネジメント事業を担う人材を育成



海外投資

- ▶ 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**アメリカを投資先に選定**
- ▶ 2024年5月にアメリカに現地法人を設立
- ▶ 人口の増加が見込まれるエリアでの**賃貸集合住宅**や
物流拠点の根強い需要が見込まれるエリアでの**物流倉庫へ出資**

- 1 マイアミ賃貸集合住宅開発
出資年月：2024年8月
- 2 シアトル賃貸集合住宅開発
出資年月：2025年2月
- 3 アトランタ物流倉庫開発
出資年月：2025年5月
- 4 ダラス集合集合住宅
出資年月：2025年11月
- 5 シャーロット賃貸集合住宅開発
出資年月：2026年3月
- 6 シカゴ物流倉庫開発
出資年月：2026年5月



物件イメージ

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
- ▶ フロー事業への取り組み等によるROA向上を目指し、結果としてROEの改善・向上を目指す

2033/3 目標数値

自己資本比率
30%以上
(財務規律)

Net有利子負債
/EBITDA倍率
10倍程度
(財務規律)

ROA
5.0%以上

ROE
8.0%以上

経営効率性向上に関する方針

ROA ↑ 財務レバレッジ ROE ↑

$$\frac{\text{利益}}{\text{総資産}} \times \frac{\text{総資産}}{\text{自己資本}} = \frac{\text{利益}}{\text{自己資本}}$$



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

環境投資

- ▶ 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

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を育成

2024/3～ 2026/3 (実績累計)	フェーズⅠ 2024/3～2028/3	フェーズⅡ 2029/3～2033/3	合 計
-----------------------------	------------------------	------------------------	-----

環境投資	19億円	30億円	40億円	70億円
人材投資	6億円	10億円	20億円	30億円
合計	26億円	40億円	60億円	100億円

GHG（温室効果ガス）排出量の削減

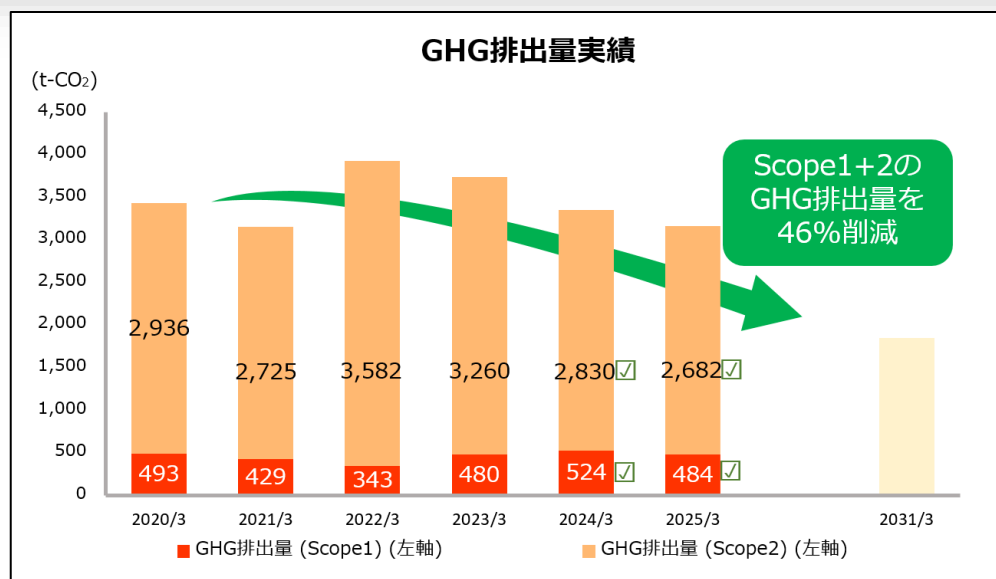
KPI

- 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



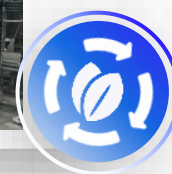
※☒を付けたデータは、独立した第三者である仰星監査法人による第三者保証を受けています

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

- 再エネ電力比率35.9%（2025/3時点）
（オフィスビル7棟、データセンタービル1棟）
- 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面積率 49.8%（2026/3時点）
（グリーンビル認証取得済物件数 11棟）



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

KPI 人材育成に係る投資額 **10万円/人**

進捗

- ・ 人材育成に係る投資額 14.7万円/人（2026/3時点）



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 新卒採用の女性比率
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**

進捗

- ・ 新卒採用の女性比率 60.0%（2026/3時点）
- ・ 女性管理職比率 11.8%（2026/3時点）



6 2027年3月期の業績予想

2027年3月期の業績予想

- ウィンズ京都リニューアル工事影響も、**売上高は過去最高**
- 営業利益は概ね前期比同水準
- 借入等による**先行投資を戦略的に実施**
支払利息の増加等もあり経常減益見込み
- 資産売却益等を実施し、**当期純利益、償却前事業利益は増益見込み**
(単位：百万円)

	2026/3期	2027/3期 (予想)	前期比	
				(増減率%)
売上高	20,255	20,500	▲244	(1.2%)
営業利益	5,646	5,500	△146	(△2.6%)
経常利益	5,603	4,900	△703	(△12.6%)
当期純利益	4,675	4,900	▲224	(4.8%)
償却前事業利益	10,207	10,400	▲192	(1.9%)

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 + 固定資産売却損益） + 減価償却費
 ※2026年3月期から、事業利益の定義に「固定資産売却損益」を追加。

7 株主還元

株主還元の基本方針

1株当たりの利益を重視した
累進配当

配当性向
45%程度

機動的かつ戦略的な
自己株式の取得

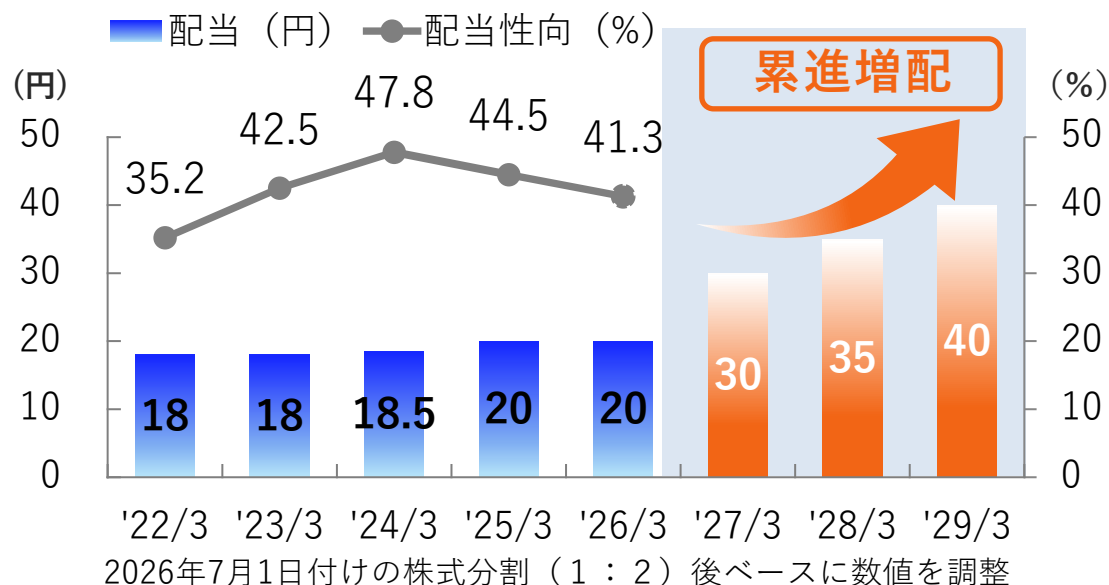
配当方針の変更

フェーズI最終年度（2028年3月期）の業績目標達成の見通しが立ったことをふまえ、
2027年3月期～2029年3月期の累進増配を行う方針を決定

事業利益 80億円

償却前事業利益 120億円

ROE 7.0%以上



株主還元（株主優待制度の新設）

- ▶ 当社株主さまの日頃のご支援への感謝と、当社株式への投資魅力の向上を目的に、
「京阪神ビルディング・プレミアム優待倶楽部」を新設

■ご優待内容

対象となる株主さまの保有株式数に応じてポイントを進呈

株主さま限定の特設サイトにおいて、5,000種類以上の商品から選択可能

保有株式数 (9月末)	進呈ポイント 1ポイント≒1円相当
600～999株	25,000ポイント
1,000株以上	50,000ポイント



※2026年7月1日を効力発生日とした株式分割後の保有株式数

※ポイントの繰越不可

※他のプレミアム優待倶楽部導入企業のポイントと合算可能

⇒ 宿泊チケット等の幅広い優待品との交換やふるさと納税に利用可能

8 参考資料

1948

阪神競馬場の再興

- 戦後の競馬再興を目的に創立
- 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・物流倉庫等賃貸開始

- 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

- 東京事務所（現：東京支社）を開設（2014年）
- 首都圏で物件取得を推進

不動産賃貸事業を展開

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
- 高度経済成長期に関西圏を中心にオフィスビルを提供



瓦町ビル



新町第1ビル

1988

データセンタービル賃貸開始

- ITの普及など時代のニーズに合わせて関西圏でデータセンタービル投資を拡大

2023~

新規事業へ着手

- ・ バランスの取れた収益基盤の確立
- ・ アメリカへ進出

- 資産回転型事業・エクイティ投資
- ・ 海外投資の収益化を目指す
- アメリカに現地法人を設立（2024年）



マイアミ賃貸集合住宅開発

事業紹介

不動産賃貸事業

オフィスビル

安全性・快適性・環境性能を重視し、
中規模ハイグレードオフィスに特化

4,661百万円
(23.0%)

2026年3月期
連結売上高
20,255百万円

強み

- ・大阪では御堂筋、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
- ・人材採用競争力の向上を目的とする移転
- ・環境性能、BCP性能の高いビルへの入居ニーズ増加



御堂筋ビル



屋上緑化



エントランス

不動産賃貸事業

データセンタービル

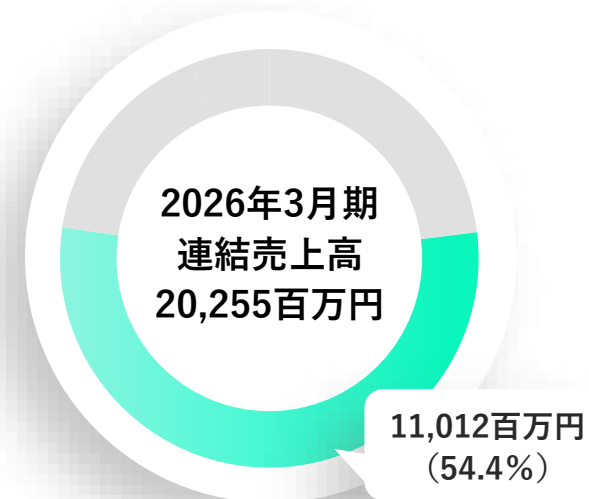
IT黎明期から30年以上にわたり
関西圏で都心型データセンタービルを展開

> 強み

- ・高速かつ大容量の通信回線を確保しやすく、緊急時にも駆け付けやすい都心型データセンタービルに特化
- ・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
- ・管理・運営におけるパートナー企業との強固な連携

> 機会

- ・DXや生成AIの拡大に伴う、データセンター需要の増加
- ・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



OBPビル



西心斎橋ビル

不動産賃貸事業

ウインズビル

70年以上にわたり日本中央競馬会（JRA）
と協力し、良質な施設を維持運営

➤ 強み

- ・ 利便性の高い京阪神エリアの繁華街に立地
- ・ 投票券売上に左右されない固定賃料収入

➤ 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

3,351百万円
(16.5%)

2026年3月期
連結売上高
20,255百万円



ウインズ梅田B館



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

1,229百万円
(6.1%)

2026年3月期
連結売上高
20,255百万円

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
- ・中規模1棟貸し倉庫ではテナントの運営自由度の高さを確保

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



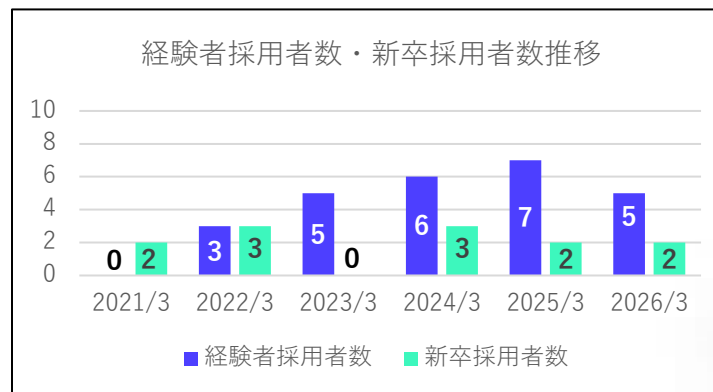
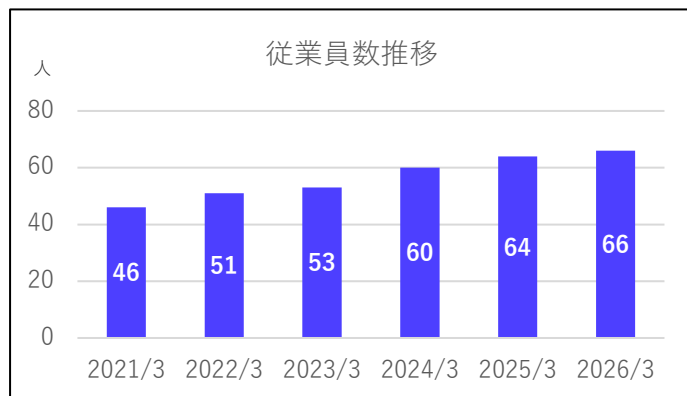
川越配送センター



藤沢商業施設

働きやすい職場環境づくり

- ・ 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

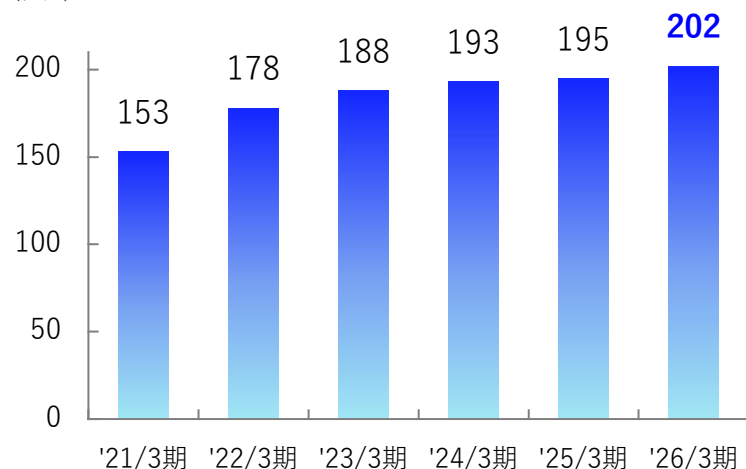
- ・ デジタル技術を活用し、業務効率化・生産性を向上しつつサービスの向上や競争優位性に繋げる



各種指標推移（連結財務ハイライト）

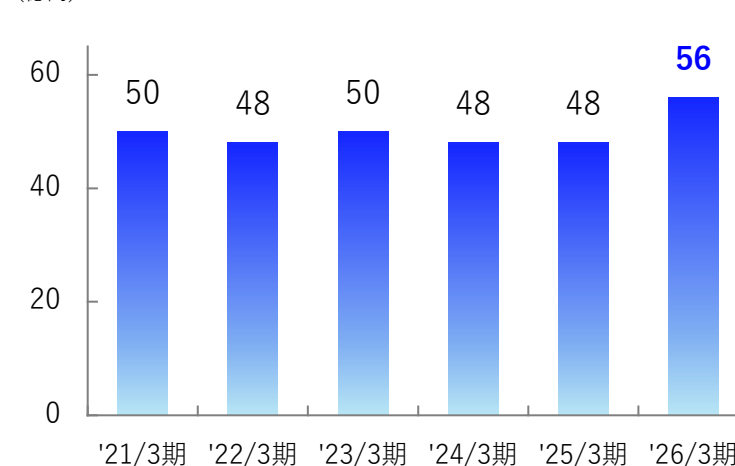
売上高

(億円)



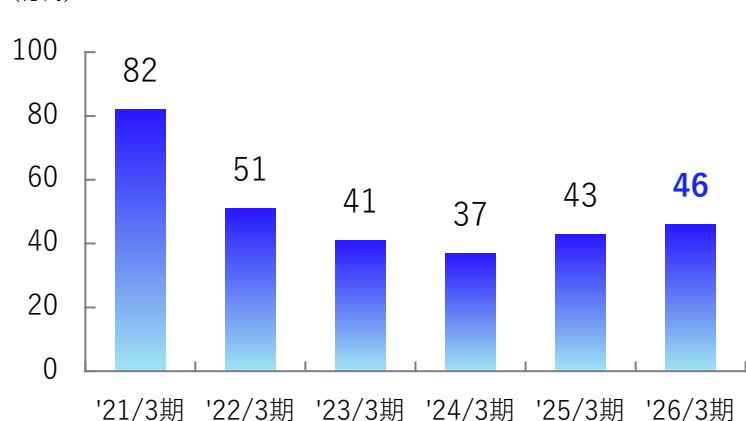
経常利益

(億円)

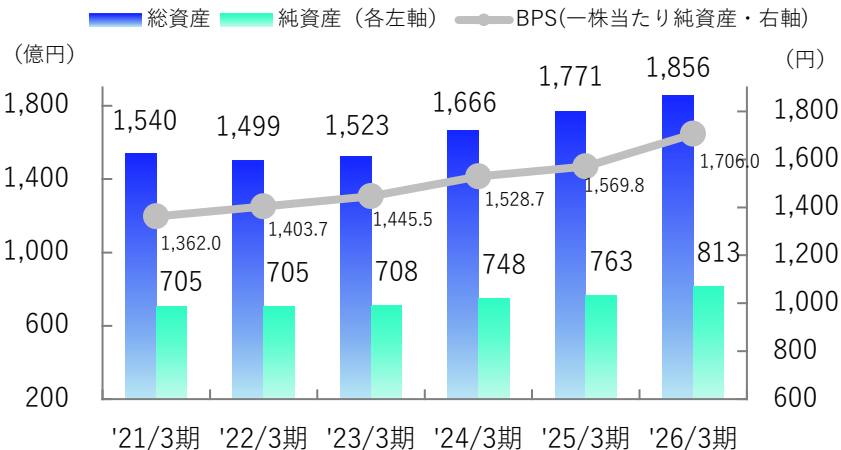


当期純利益

(億円)



総資産・純資産



※2026年7月1日付の株式分割（1:2）影響を除く、分割前株式数ベースで記載

2026年3月期 連結財務諸表

連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	2025/3期	2026/3期
資産の部	177,104	185,602
流動資産	15,020	17,877
固定資産	162,084	167,725
計	177,104	185,602

(単位：百万円)

科 目	2025/3期	2026/3期
負債の部	100,781	104,205
流動負債	15,761	11,828
固定負債	85,019	92,377
純資産の部	76,323	81,397
計	177,104	185,602

連結損益計算書

(単位：百万円)

	2025/3期	2026/3期
売上高	19,584	20,255
営業利益	4,983	5,646
経常利益	4,829	5,603
(親会社株主に帰属する) 当期純利益	4,388	4,675

Ⅰ 経営指標および配当の推移

		2021/3期	2022/3期	2023/3期	2024/3期	2025/3期	2026/3期
1	売上高 (百万円)	15,333	17,815	18,879	19,310	19,584	20,255
2	売上総利益 (百万円)	6,842	6,664	7,084	6,883	6,914	7,621
3	一般管理費 (百万円)	1,547	1,539	1,708	1,799	1,930	1,975
4	営業利益 (百万円)	5,295	5,124	5,375	5,083	4,983	5,646
5	経常利益 (百万円)	5,081	4,879	5,040	4,842	4,829	5,603
6	当期純利益 (百万円)	8,251	5,165	4,186	3,793	4,388	4,675
7	事業利益 (百万円)	6,099	5,501	5,375	5,152	5,208	6,421
8	償却前事業利益 (百万円)	8,369	9,232	9,194	9,128	9,099	10,207
9	売上高売上総利益率	44.6%	37.4%	37.5%	35.6%	35.3%	37.6%
10	売上高営業利益率	34.5%	28.8%	28.5%	26.3%	25.4%	27.9%
11	売上高経常利益率	33.1%	27.4%	26.7%	25.1%	24.7%	27.7%

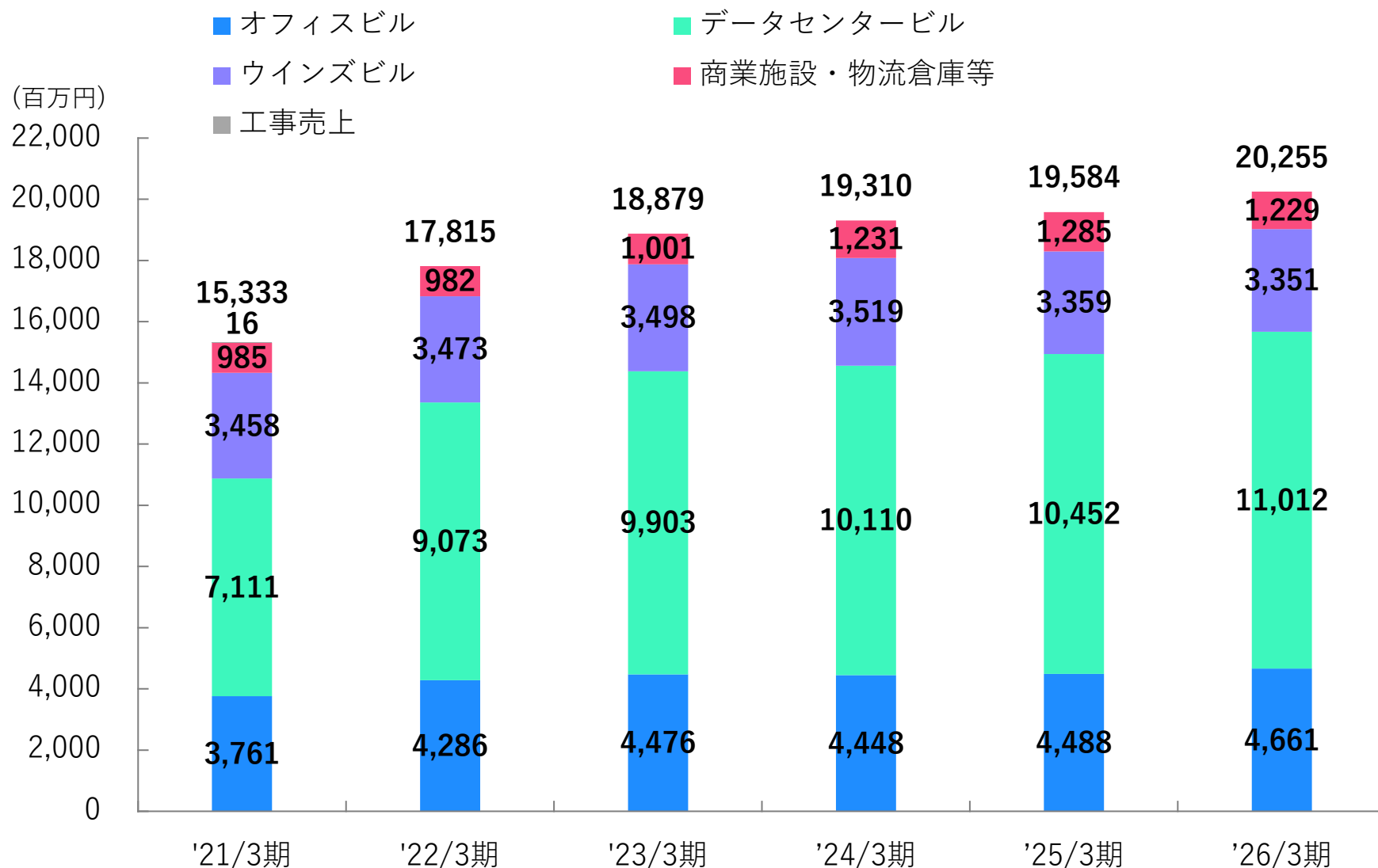
経営指標および配当の推移

		2021/3期	2022/3期	2023/3期	2024/3期	2025/3期	2026/3期
12 設備投資	(百万円)	11,504	14,283	12,529	12,243	9,750	9,790
13 減価償却費	(百万円)	2,270	3,731	3,818	3,976	3,891	3,785
14 有利子負債	(百万円)	66,645	64,859	67,156	75,529	84,353	85,422
15 Net有利子負債	(百万円)	45,094	54,983	61,843	66,861	70,292	68,511
16 Net有利子負債／EBITDA 倍率	(倍)	6.0	6.2	6.7	7.4	7.9	7.3
17 純資産	(百万円)	70,539	70,510	70,870	74,874	76,323	81,397
18 総資産	(百万円)	154,043	149,994	152,321	166,616	177,104	185,602
19 自己資本比率		45.7%	46.9%	46.5%	44.9%	43.1%	43.8%
20 当期純利益／自己資本 (=ROE)		12.3%	7.3%	5.9%	5.2%	5.8%	5.9%
21 事業利益／総資産(=ROA)		4.2%	3.6%	3.6%	3.2%	3.0%	3.5%
22 経常利益／総資産		3.5%	3.2%	3.3%	3.0%	2.8%	3.1%
23 格付 (R&I)		A -	A -	A -	A -	A -	A -
24 年間配当金	(円)	31.0	※1 36.0	36.0	※2 37.0	40.0	40.0
25 一株当たり純利益 (EPS)	(円)	158.8	102.3	84.7	77.5	89.9	96.9
26 一株当たり純資産 (BPS)	(円)	1,362.0	1,403.7	1,445.5	1,528.7	1,569.8	1706.0
27 株価純資産倍率 (PBR)	(倍)	1.09	1.07	0.83	1.07	0.87	1.13
28 配当性向		19.5%	35.2%	42.5%	47.8%	44.5%	41.3%

※1 特別配当3円を含む ※2 記念配当1円を含む

※2026年7月1日付の株式分割（1:2）影響を除く、分割前株式数ベースで記載

アセットタイプ別売上高推移



所有物件一覧

不動産賃貸事業

京阪神ビルディング

☑ 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

不動産賃貸事業

☑ 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



西心斎橋ビル

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

☑ ウィンズビル — 全 5 棟 —



ウィンズ梅田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



ウィンズ梅田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



ウィンズ京都ビル

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



ウィンズ神戸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



※株式会社NANKAIとの共同事業

ウィンズ難波ビル

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

☑ 商業施設・物流倉庫等

— 全 8 棟 —



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



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



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)



小牧物流センター

所在地：愛知県小牧市
敷地面積：9,740㎡
延床面積：10,708㎡
取得日：2025年3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



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



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



浦安千鳥物流センター

所在地：千葉県浦安市
敷地面積：4,329㎡
延床面積：5,314㎡
取得日：2026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新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）

○ 2021年6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。