

CORPORATE REPORT 2020

2020年3月期



価値ある事業空間で

ひと、まち、未来をつなぐ

■ 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。

■ 企業行動指針

1. お客さま本位の徹底
お客さまのニーズと信頼に応え、安全で良質な環境とサービスを提供します。
2. コンプライアンスの実践
法令および規律を遵守し、高い倫理観に根ざした社会的良識をもって行動します。
また、公正、透明、適正な取引を行い、政治、行政との健全かつ正常な関係を保ちます。
反社会的勢力および団体とは一切関係を遮断し、毅然とした対応をします。
3. 社会発展への貢献
地域との良好な関係を構築し、良き市民として積極的に社会貢献活動を行います。
4. 公正な情報開示
株主はもとより、広く社会とのコミュニケーションをとり、企業情報を適時、的確かつ公正に開示します。
5. 環境問題への取り組み
環境保全は経営の重要な課題であることを認識し、自主的、積極的に環境問題に取り組みます。
6. 個性を尊重する企業風土
ゆとりと豊かさを実現し、安全で働きやすい職場環境を確保するとともに、社員の人格、個性を十分尊重します。

■ 情報開示の体系



CONTENTS

CORPORATE REPORT 2020

01 京阪神ビルディングについて

- 01 経営理念／企業行動指針／情報開示の体系
- 03 価値創造の軌跡
- 05 At a Glance
- 07 財務・非財務ハイライト

09 京阪神ビルディングの価値創造ストーリー

- 09 ビジネスモデルと競争力の源泉
- 11 価値創造プロセス
- 13 リスクと機会
- 15 トップメッセージ
- 19 新中期経営計画

21 特集

- 21 特集1 京阪神 OBPビル
- 23 特集2 京阪神 虎ノ門ビル
- 25 特集3 BCP対応と投資実績における価値創造

27 事業概況

- 27 オフィスビル
- 29 データセンタービル
- 31 ウィンズビル
- 32 商業施設・物流倉庫
- 33 所有物件一覧

35 価値創造の基盤とリソース

- 35 取締役・監査役および執行役員
- 37 コーポレート・ガバナンス
- 43 コンプライアンス
- 44 リスクマネジメント
- 45 社外取締役による座談会
- 47 サステナビリティへの取り組み
- 49 社会・関係資本
- 51 人的資本／知的資本
- 52 自然資本

53 財務・企業データ

- 53 主要連結財務・非財務データ
- 55 経営成績・財政状態等の分析
- 57 連結貸借対照表
- 59 連結損益計算書
および連結包括利益計算書
- 60 連結株主資本等変動計算書
- 61 連結キャッシュ・フロー計算書
- 62 会社概要／株式情報

編集方針

「CORPORATE REPORT 2020」は、京阪神ビルディング(株)が事業内容・戦略やESG情報をもとに、ステークホルダーのみみなさまに、ご理解いただけるよう分かりやすく報告しています。本レポートを通じて当社の財務情報と非財務情報を誠実に、そして継続的に伝えたいとします。

対象範囲

事業報告およびESG情報については、京阪神ビルディング(株)の主な活動を紹介しています。

対象期間

2020年3月期(2019年4月1日～2020年3月31日)の企業活動における情報を対象としています。ただし一部内容については、過去の情報や2020年4月1日以降の情報も記載しています。

将来の見通しに関する注意事項

本レポートには、将来についての計画や予想および見通しの記述が含まれています。これらの記述は当社が現時点で把握可能な情報から判断したものです。実際の業績は今後さまざま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ることをご了承ください。

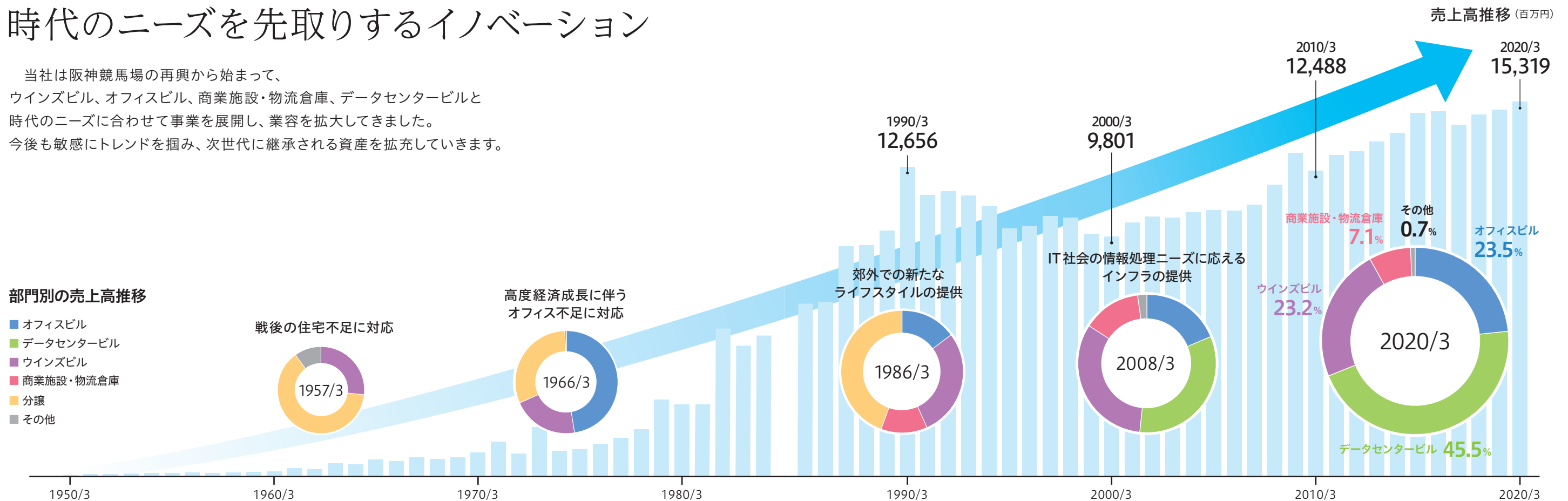
価値創造の軌跡

時代のニーズを先取りするイノベーション

当社は阪神競馬場の再興から始まって、ウインズビル、オフィスビル、商業施設・物流倉庫、データセンタービルと時代のニーズに合わせて事業を展開し、業容を拡大してきました。今後も敏感にトレンドを掴み、次世代に継承される資産を拡充していきます。

部門別の売上高推移

- 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



1948

阪神競馬場の再興

当社は、関西の経済界と馬主によって、阪神競馬場再興を目的として創立しました。創立当初の社名は「京阪神競馬」と称していました。また阪神競馬場のご縁で、京阪神の繁華街に場外馬券売場を設け、農林省（現農林水産省）に賃貸していました。

1956

不動産会社へ転換

日本中央競馬会（JRA）発足に伴い、阪神競馬場を譲渡。代わりに得た土地や資金を元手に、住宅分譲、オフィスビル賃貸に着手しました。1956年には社名を「京阪神不動産」に変えて、本格的な不動産業者として再出発しました。

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よるライフスタイルの変化に合わせて、郊外のロードサイド商業施設の開発、取得を全国で進めました。1980年代には、商業施設賃貸での経験を活かし、物流倉庫の賃貸も開始しています。

1988

データセンタービル事業へ進出

1988年、データセンタービル第1号「新町第1ビル」を竣工し、データセンタービル賃貸に進出。以降、携帯電話やITの普及など時代のニーズに合わせてビルを進化させ、データセンタービル事業を拡大してきました。

2009

首都圏へ進出

2009年の「御成門ビル」竣工を皮切りに首都圏へ進出。また事業用空間の賃貸事業に経営資源を集中していることから、2011年に社名を「京阪神ビルディング」に変更。2014年には東京事務所を開設しました。

2020

70周年のその先へ

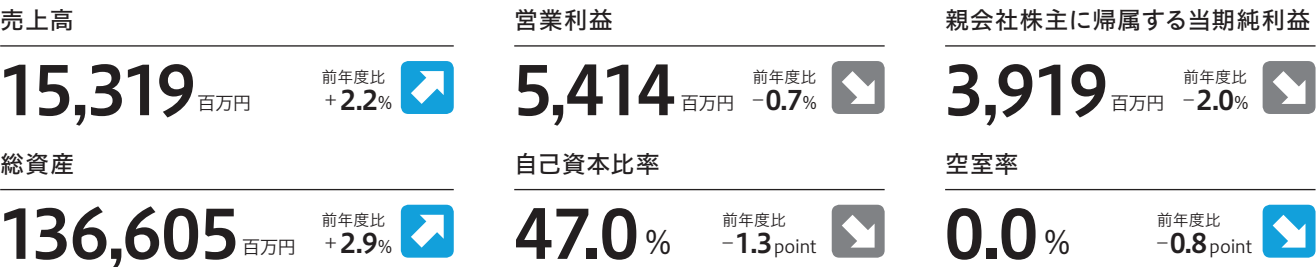
新中期経営計画に基づき、首都圏でオフィスビルの開発、大阪市内で8棟目のデータセンタービルの開発を進めています。また既存施設の見直しを進め、築古物件の売却、設備のリニューアルを行っています。

At a Glance

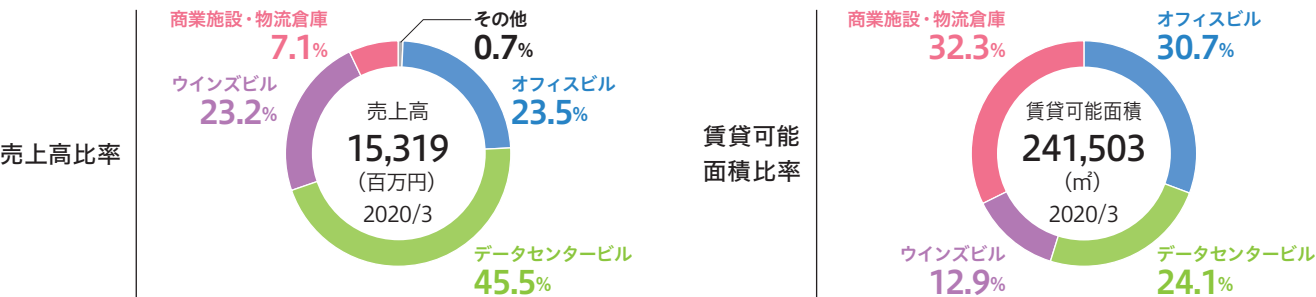
オフィスビル、データセンタービル、ウインズビル（場外馬券売場）、商業施設・物流倉庫の4つの賃貸事業を関西や首都圏を中心に展開しています。

当社は「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」という経営理念のもと、時代のニーズを捉え、人と環境にやさしいビルづくりに取り組んでいます。

2020年3月期業績サマリー



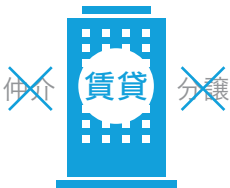
売上高比率／賃貸可能面積比率



当社の事業の特長

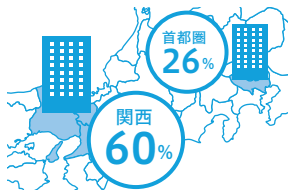
賃貸事業に特化

不動産業の中でも事業用不動産の賃貸事業に特化することで事業の効率化を図り、安定した収益性を実現。



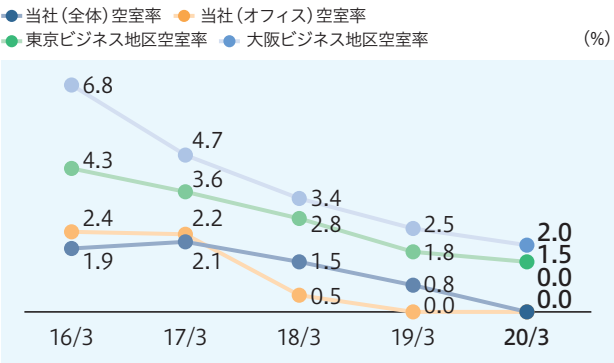
関西と首都圏にアセットの分散を推進

保有アセットの関西集中リスクを分散すべく、2009年の「御成門ビル」の竣工を皮切りに首都圏での投資を推進。また現在、虎ノ門にて新規オフィスビルの建築を推進中。



多彩な事業ポートフォリオにより、高い稼働率を実現

当社保有物件はオフィスビルのほか、比較的景気に左右され難いデータセンタービルやウインズビルを保有していることで、事業ポートフォリオの分散を実現し、安定して低い空室率を維持しています。



事業ドメインと市場環境

オフィスビル 特長 ・東京・大阪のビジネス街を中心に展開 ・計画的な更新・修繕 ・データセンタービルで培った高いBCP機能 ・きめ細かなビルマネジメント	平均空室率 2020年3月時点 東京ビジネス地区 1.50% 前月比 -0.01 point 大阪ビジネス地区 2.00% 前月比 -0.06 point 出典:三鬼商事(株) 運営施設数 7棟
データセンタービル 特長 ・通信、交通インフラの整った都心型データセンタービル ・免震構造をはじめとした高いBCP機能 ・高品質なビルづくり・ビルメンテナンスによる安定した収益	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 運営施設数 7棟
ウインズビル 特長 ・70年にわたり、テナントとともに歩んだ事業 ・京阪神の繁華街に展開 ・競合が少なく、高効率、高収益な事業	JRA日本中央競馬会売得金額推移 (億円) ※売得金とは、勝馬投票券の発売金から返還金を引いたもの。 出典:日本中央競馬会 運営施設数 5棟
商業施設・物流倉庫 特長 ・商業施設はターミナル駅、物流倉庫は幹線道路に近い好立地 ・冷凍・冷蔵倉庫などのオーダーメイド型倉庫に強み	日本のBtoC-EC市場規模の推移 (億円) 出典:「平成30年度電子取引に関する市場調査」(経済産業省) (https://www.meti.go.jp/policy/it_policy/statistics/outlook/H30fy_kohyoyoshiryo.pdf) を加工して作成 運営施設数 5棟

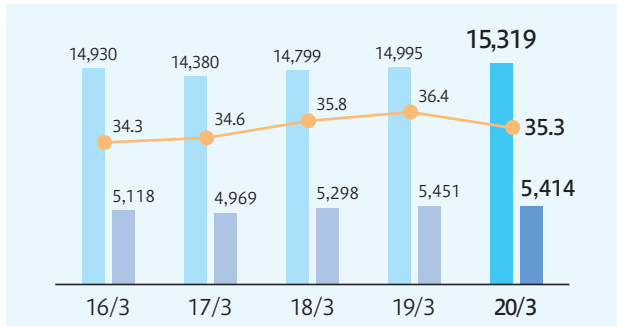
全 24 棟

財務・非財務ハイライト

財務関連データ

売上高 / 営業利益 / 営業利益率

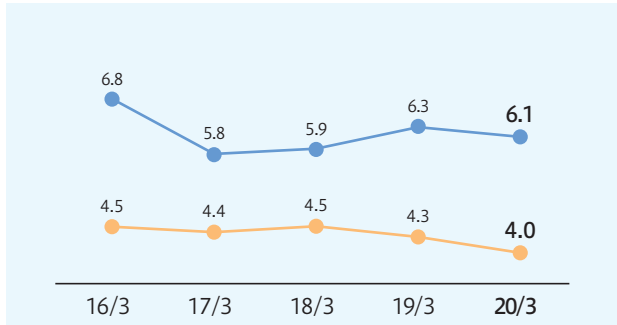
■売上高(百万円) ■営業利益(百万円) ●営業利益率(%)



売上高、営業利益の推移については物件の売却等により若干の上下はありますが、安定して推移しています。開発中の物件の竣工・収益寄与により今後さらなる増収を見込んでおり、2026年3月期に売上高220億円、営業利益80億円を目指しています。

ROE/ROA

●ROE(自己資本当期純利益率)(%) ●ROA(総資産営業利益率)(%)

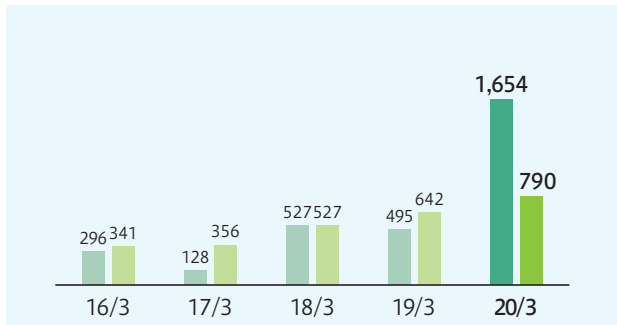


新中期経営計画ではROA4%台の確保を目標数値としています。ROEについては目標数値として設定はしていませんが、バランスに留意しつつ向上に努めていきます。

ESG関連データ

更新修繕投資実績

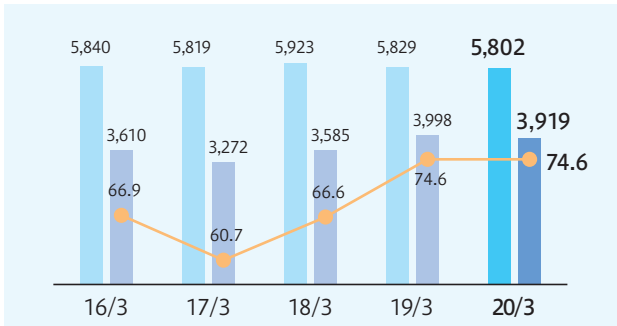
■更新(百万円) ■修繕(百万円)



2020年3月期は大規模な受変電設備の更新工事を実施しました。新中期経営計画に沿って計画的な更新修繕を行うとともに、「予防保全」の考えのもと今後も資産の長寿命化を目指します。

税引後償却前経常利益 / 親会社株主に帰属する当期純利益 / 1株当たり当期純利益

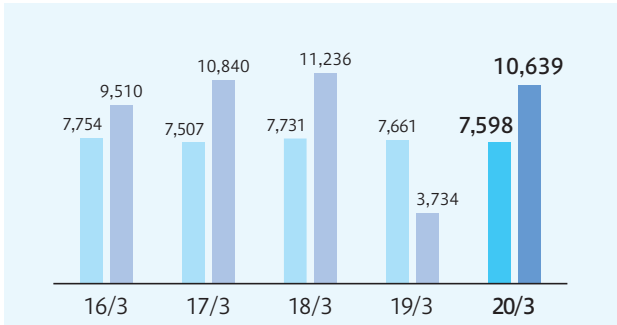
■税引後償却前経常利益(百万円) ■親会社株主に帰属する当期純利益(百万円) ●1株当たり当期純利益(EPS)(円)



新中期経営計画より当社の重要指標として、税引後償却前経常利益を新たに加えました。これは企業市民として全てのステークホルダーの負託に応え、企業として成長するために重視する指標として掲げています。すなわち税金、従業員給与、取引先への支払、借入の利息を支払った後のキャッシュ・フローを最大化し、成長投資と配当をしっかりと実施していきます。

EBITDA / 設備投資額

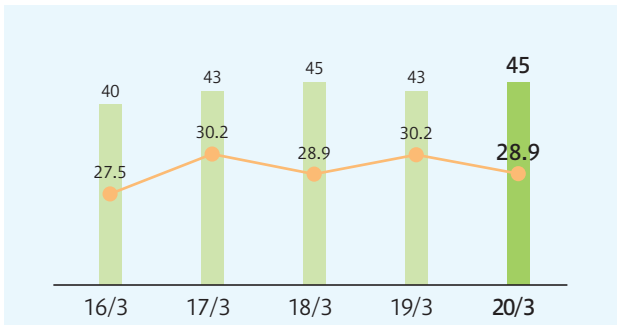
■EBITDA(百万円) ■設備投資額(百万円)



EBITDAは毎年約70億円台で推移しており、本業において安定してキャッシュ・フローを生み出しています。設備投資はここ数年、開発物件の推進と共に増加傾向にあります。また、新中期経営計画では総額1,000億円の投資を計画しています。

従業員数 / 女性従業員比率

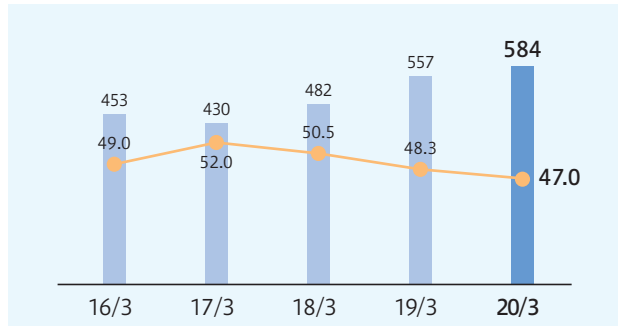
■従業員数(人) ●女性従業員比率(%)



2020年3月末で従業員45名と十数年前から比べると、事業の拡大に合わせて徐々に従業員数も増えてきています。今後、新中期経営計画の実現と当社のさらなる成長を見据え、女性の活躍に加え一層の人員強化を図っていきます。

有利子負債残高 / 自己資本比率

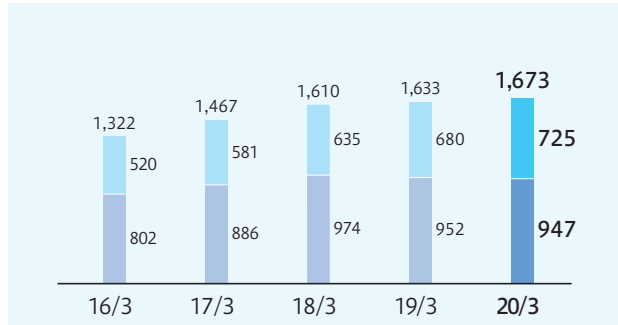
■有利子負債残高(億円) ●自己資本比率(%)



開発物件等の資金調達のため、有利子負債は社債発行等により増加傾向にあります。それに伴い、自己資本比率は低下してきていますが、今後新規投資等でさらに資金調達を実施する場合も自己資本比率30%以上を確保し、財務バランスの健全性を維持していきます。

賃貸等不動産の評価額

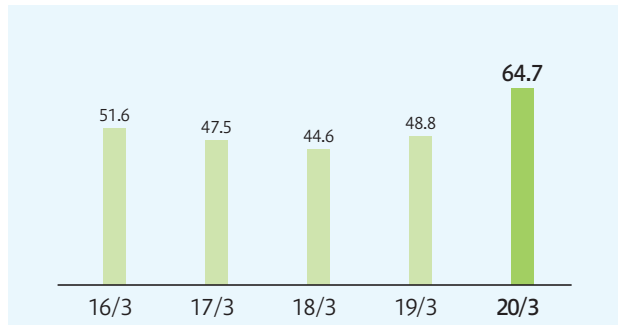
■含み益(億円) ■期末残高(簿価)(億円)



2019年末までの好調な不動産市況に対し、昨今の新型コロナウイルス感染症拡大による景気減速に伴い、不動産価格は先行き不透明な状況です。当社においては、マーケットを見極め、タイミングを逃すことなく、資産の入れ替え等を検討しながら、保有資産を有効的に活用し、安定したキャッシュ・フローを確保できるよう努めます。

有休取得率

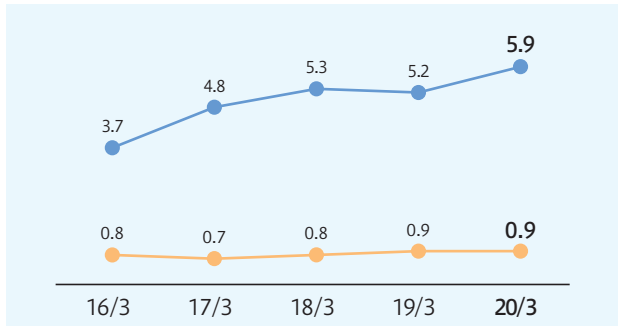
■有休取得率(%)



年間最大20日の有給休暇と5日の特別休暇の付与があり、年間平均して約50%の消化率となっています。2020年3月期については休暇制度を見直したため、取得率が大幅に上昇しています。従業員が充実した生活を送れるよう、取得促進に向けて様々な制度を設けています。

Net有利子負債 / EBITDA 倍率 / D/E レシオ

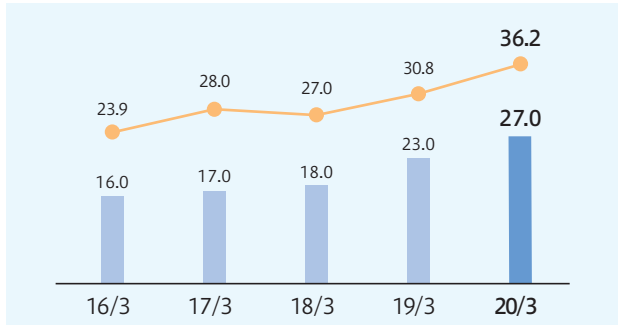
●Net有利子負債/EBITDA倍率(倍) ●D/Eレシオ(倍)



新中期経営計画では総額1,000億円規模の投資を予定していますが、積極的に投資していく中でも、Net有利子負債/EBITDA倍率は10倍以下とする財務バランスの健全性基準は維持していきます。

年間配当金 / 配当性向

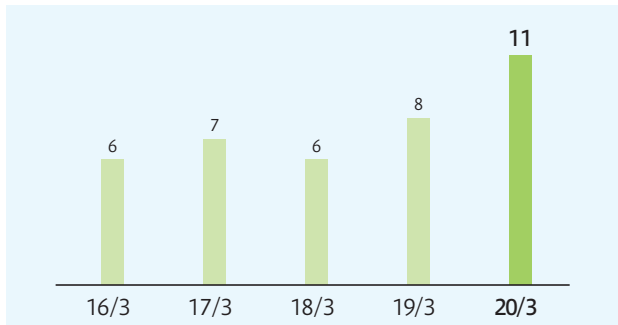
■年間配当金(円) ●配当性向(%)



安定性、継続性を主とした配当方針で、新中期経営計画では配当性向目標を従来比5～10pt引き上げ、35～40%としています。また、2020年3月期の年間配当は27円と前期比4円の増配とし、6期連続の増配となりました。

月間平均残業時間数(1人当たり時間)

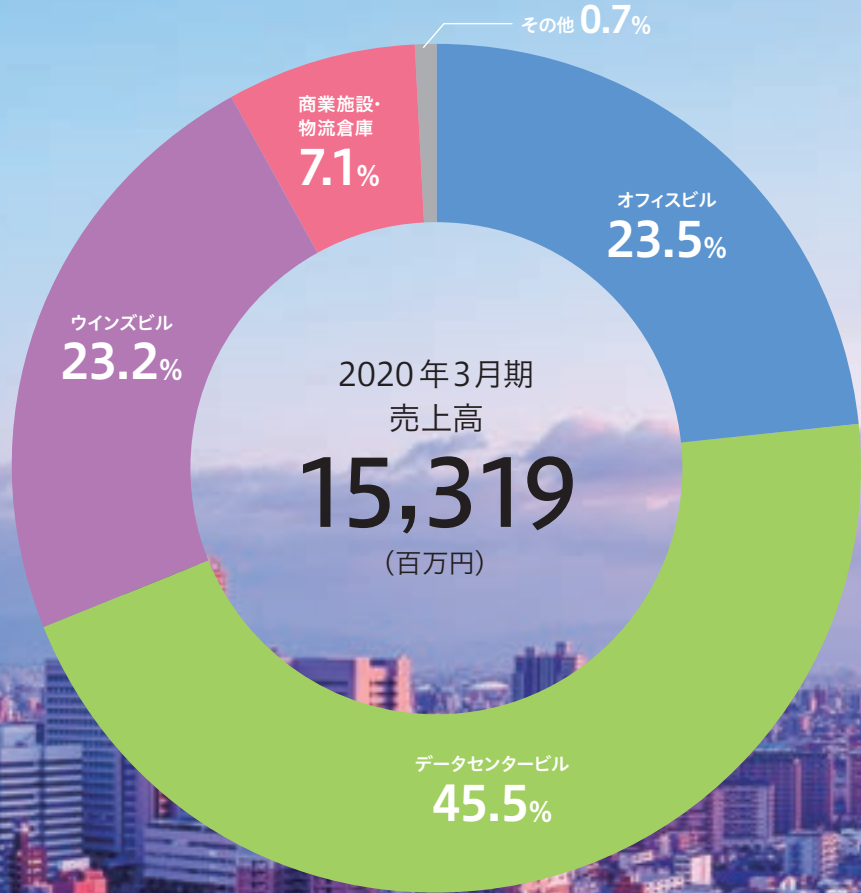
■月間平均残業時間数(時間)



一人一人が最大限能力を発揮できるような環境を整え、最適な人員配置を行うなど、従業員のワークライフバランスを実現し、全ての従業員が健康で活躍できる職場づくりに努めています。

ビジネスモデルと競争力の源泉

賃貸事業に特化することで、安定的で高い収益を確保



当社の競争優位性

1 多様な事業ポートフォリオと高いビル稼働率による安定した収益

データセンタービルやウインズビルは景気動向の影響を受けにくく、また他社の参入が比較的難しい事業のため、安定的かつ高い収益が確保できます。一方で、データセンタービルへの過度な集中はリスクでもあります。そのリスクへの対応として、オフィスビル、商業施設・物流倉庫があり、ポートフォリオ全体としてのバランスが保たれています。



2 永い歴史の中で培われたお客さま、パートナー企業との良好なリレーションシップ

当社は72年の歴史の中で、お客さま、パートナー企業と、良好な関係の構築を目指してきました。この永く良好なリレーションシップが、当社の安定した収益と事業運営を支えています。



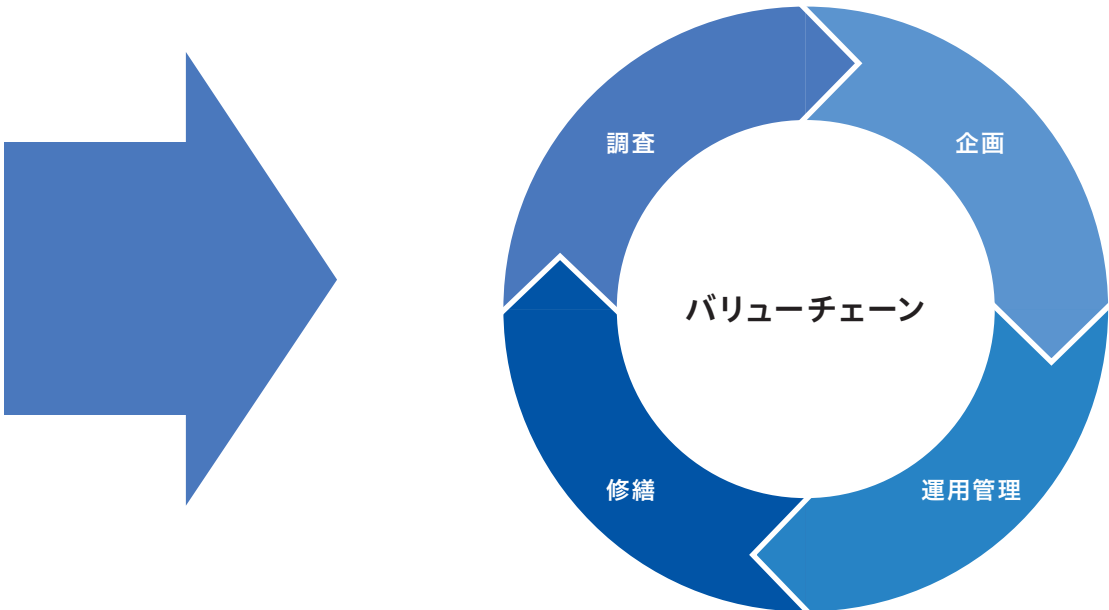
3 少数精鋭による効率的な経営

賃貸事業に特化し、またビル・施設づくりにおいて調査、企画から運用管理、修繕まで一貫して関与する技術スタッフ「建築技術部」が、パートナー企業と共同で物件を管理することで、少人数による効率的な経営を実現しています。



社会・関係資本	地域社会、テナント、パートナー企業とのリレーション	● 地域社会への寄付活動等 11 件 (2019年度実績)
人的資本	一人一人がプロフェッショナル、マルチプレイヤー	● 従業員数 45 名 (連結、2020年3月末時点)
知的資本	ビルの企画・開発・運営ノウハウ	● 有資格者数 25 名 (2020年3月末時点) (一級建築士、施工管理技士など)
自然資本	一丸となって取り組む環境マネジメント	● 更新修繕投資実績 2,444 百万円 (2019年度実績)
財務資本	堅固な財務基盤	● 格付 A- (R&I) ● 自己資本比率 47.0% ● Net 有利子負債 / EBITDA 倍率 5.9 倍

バリューチェーンにおける競争力の源泉



価値創造プロセス

当社は経営理念のもと、永年にわたり蓄積してきたノウハウやお客さまとの信頼関係といった無形の資本を活かし、安心、快適で環境にやさしいビルづくりを行っています。

当社は今後もステークホルダーのみなさまとともに、価値ある事業空間を創出することで、企業として持続的な成長を実現し、社会に新たな価値を提供していきます。



リスクと機会

当社はガバナンスを通して、外部環境から導かれるリスクと機会を的確に把握しています。そのうえで妥当性を適切に評価し、中長期的な経営戦略に反映させることで、企業価値の向上を実現し、持続可能な社会に貢献していきます。

外部環境の認識

経済

- 不動産市況の高騰
- 消費税増税
- 東京一極集中
- 地方創生
- 東京オリンピック、パラリンピックの開催
- 大阪・関西万国博覧会の開催
- IR(統合リゾート)の誘致

社会

- 少子高齢化社会の進展
- 労働人口の減少
- 働き方改革
- ライフスタイルの変化
- シェアリングエコノミーの拡大
- 新型コロナウイルス感染症の拡大

環境

- 気候変動の深刻化
- 頻発する自然災害
- 環境規制の強化

技術

- 技術革新の進展
- AI、IoTの普及

リスクと機会

リスク

- 賃貸不動産の大量供給による空室率の増加
- 東京一極集中によるその他都市の需要の縮小
- 消費税増税に伴う景気停滞
- 金利上昇に伴う資金調達コストの増加

機会

- 堅調な不動産需要に支えられた空室率、賃料水準
- ステークホルダーとの建設的な対話機会の増加による経営基盤強化
- ガバナンス強化に伴う企業価値向上
- ESG投資の拡大

リスク

- 人口減少による長期的な不動産需要の縮小
- 不動産市場縮小に伴う競争の激化
- 既存のビジネスの変容・縮小の可能性
- テレワークの普及によるオフィスニーズの変化
- ECの普及による商業施設に対する需要の変化
- 労働力不足
- 新型コロナウイルス感染症拡大による事業活動への影響

機会

- 新たな不動産のニーズや市場の変化
- 新しいスタイルのオフィスニーズの発生
- ECの普及による物流倉庫に対する需要の拡大

リスク

- 大規模な自然災害の頻発による損害規模・頻度の拡大
- 規制強化に伴う関連設備投資額の増加

機会

- セキュリティやBCP、環境性能に対する意識の向上

リスク

- サーバ機器の省エネ化・小型化によるデータセンタービルに対する需要の変化

機会

- デジタル化のさらなる進展によるデータセンタービルの需要拡大

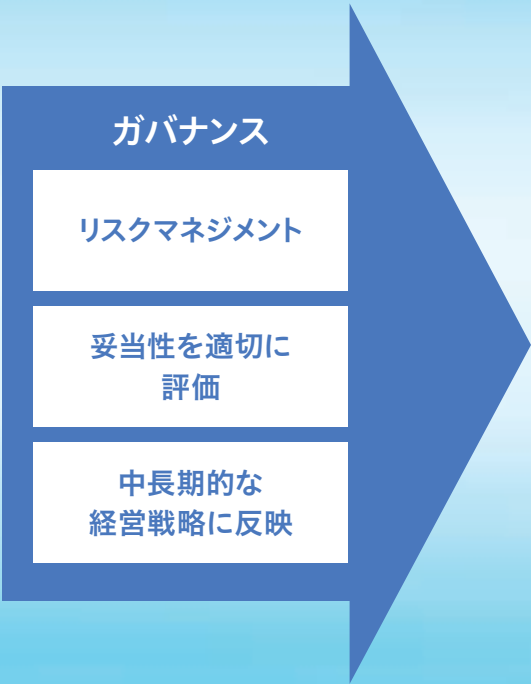
当社の施策

事業における施策
持続的成長のための方向性

- ポートフォリオの地域分散の観点から首都圏への進出
- 都心部の好立地物件への投資
- 新たなデータセンタービルの開発
- 築古物件の建て替え・売却
- 稼働率の向上と賃料の引上げ
- お客さま志向の徹底によるテナントリレーションの強化
- BCP対応ビルへのリニューアル
- 既存事業の強みを活かした新たな賃貸事業の検討

価値創造の基盤と
リソース強化の施策
外部環境に対応した
経営基盤整備

- 強固なコーポレート・ガバナンス体制の構築と、さらなる強化
- 各ステークホルダーとの協創
- 持続的成長による企業価値の向上と株主還元
- 地域イベントへの協力など地域活性化への貢献
- 従業員活躍のための女性・シニアの活用や福利厚生制度の充実
- 持続可能な調達のための公正・適切な取引
- ZEBに向けたBEMS等による省エネ、緑化への取り組み
- 継続的な中途採用、新卒採用
- 情報開示の充実
- 安定した資金調達の確保



トップメッセージ

「虎ノ門ビル」「OBPビル」を
軌道に乗せ、
次なる投資のタイミングを
見据えていきます。



代表取締役社長

南 浩一

価値ある事業空間を提供し、社会に貢献します

当社は、経営理念のもと「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、社会に貢献する」ことを常に重んじた事業の運営を行ってまいりました。

戦後間もない頃、阪神競馬場の建設、運営をきっかけに創業した当社は、その後京阪神地区の主要なウインズ（場外馬券売場）の維持、運営に携わることとなり、戦後の混乱期において大衆に楽しみの場を提供しました。

その後、日本経済の発展とともにオフィスビルの賃貸事業に着手し、モータリゼーションの進展によるライフスタイルの変化に合わせ郊外の商業施設、さらに物流倉庫の賃貸事業も始めました。1988年にはオフィスにおけるコンピュータの普及に合わせ、当初はコンピュータ専用ビルとしていち早くデータセンタービルの賃貸事業に進出しました。

創業来培ってきた当社の強みは、時代のニーズに合わせて事業ポートフォリオを築き、安定的に着実に成長してきたことであります。現在はオフィスビル、データセンター

ビル、ウインズビル、商業施設・物流倉庫の4つの異なる領域で賃貸事業を展開し、リスク分散をするとともに、中期経営計画に掲げているように新たな事業展開に向けて計画を推進しているところであります。

BtoBの賃貸事業は景気が悪くなる時も良くなる時も景気動向に遅効的ではありますが連動します。その中でもオフィスビルは相対的に早く影響を受けやすい領域ですが、ウインズビルや物流倉庫は影響を受けにくく、補完合います。さらに安定しているのは契約期間が長いデータセンタービルです。このためトータルで見れば安定した事業運営が可能という強みがあります。

また、賃貸事業に専念することで経営の効率化が図られ、50名弱という少人数による事業展開を可能にしています。

今後も、デジタル化の進展や環境問題への対応を踏まえ、長期的な視野に立って事業を存続させていくことが当社の使命であると考えています。

あらゆるリスクを想定し、手厚く備えます

一方で当社が事業を行っていくうえで直面するあらゆるリスクを想定し、これに対し手厚く備えを行っていかねばなりません。

今般の新型コロナウイルス感染症による当社の業績への影響は、現時点では顕在化しておらず、また今後においても各事業の性質や、当社の事業が4つの異なる賃貸事業領域に分散していることから、比較的軽微であると予想しております。しかしながら、感染症終息の長期化も予想されるため、今後も引き続き状況を注視してまいります。

また、頻発する自然災害に対しては、当社が抱えるアセットが壊れる、あるいは機能しなくなることを想定した対策が欠かせません。新設するビルについては自然災害に耐える頑強な建物をつくり、既存のビルに関しては災害の頻度や大きさを想定し、どのような災害にも耐え得るBCP対応ビルへの計画的なリニューアルに取り組んでまいります。特に多くの電力が必要なデータセンタービルについては

万一の停電に備え、非常用発電機を備えるとともにその稼働に必要な燃料の備蓄についても万全を期しています。

また、当社の所有物件は大阪・関西圏に集中しているため、大規模な地震などが関西エリアで発生した時には、大きな影響を受けかねません。今後、新規に投資する物件に関しては首都圏の立地を優先していくことにより、所有物件の地域ポートフォリオの分散に努めます。

働き方改革や今般の新型コロナウイルス感染症のようなパンデミックに伴い、今後テレワークが加速していくことが考えられます。オフィスという場を貸している当社にとっては、オフィス需要の減少につながるというリスク要因の一つですが、ビジネスにおいて働く場所、人と人とが介する場が全く無くなることは無いと考えており、オフィス形態のあり方、またはどこにオフィスを構えるかという立地も考慮に入れながら、時代に応じたオフィスの提供を進めていきたいと考えています。

トップメッセージ

2大プロジェクト「虎ノ門ビル」「OBPビル」に注力

当社は、2017年2月に向こう5年間の方針と目標を定めた中期経営計画を策定しました。その半分が経過した2019年10月、策定時に前提としていた外部・内部環境が変化したことから、改めて当社を取り巻く事業環境とその方向性を再認識すべく、計画の見直しを行いました。中でも大きな変化は不動産市場の高騰であり、目標数値達成のためだけに投資を行うにはリスクが高いと判断し、あえて無理をせず長期的な目線で計画を見直すこととしました。

新しい中期経営計画は、2020年3月期から2026年3

月期までの7年間とし、「ここからの挑戦～新たな成長のステージへ～」というスローガンを掲げています。

新中期経営計画では、まず先行投資したオフィスビルの「虎ノ門ビル」とデータセンタービルの「OBPビル」の2つのプロジェクトで着実に果実を刈り取っていきます。いずれも土地の購入から建築、テナント誘致までを一貫して手掛ける開発型投資であり、事業の飛躍のカギを握るプロジェクトです。一方、新たな投資についてはもう少し長い期間を見据えながらチャンスのタイミングを探っていくと考えています。

財務規律を堅持しながら新たな投資を

新中期経営計画の進捗状況についてですが、オフィスビルはオフィス需要が旺盛な中で空室率が低下し好調に推移しています。「虎ノ門ビル」は2020年11月の竣工予定で、テナントのリーシング活動は順調に進んでいます。2021年3月期決算では一部ですが、2022年3月期からは年間の賃料収入がフルに業績に寄与してきます。

データセンタービルは4部門の中でも収益面の貢献が大きい分野です。「OBPビル」は2021年4月の竣工予定で、

2022年3月期決算から収益に寄与します。当社7棟目のデータセンタービルである「西心斎橋ビル」も竣工からフル稼働まで、実際5年くらいかかっており、今回の「OBPビル」についてもフル稼働までは4～5年を見込んで業績計画を立てていますが、リーシングの進捗も順調であることから前倒しでの収益寄与も期待しています。

また、ウインズビル、商業施設・物流倉庫については、安定した収益で業績を下支えしています。

持続的な成長を実現し、
社会に新たな価値を
提供していきます。

新中期経営計画の総投資額は1,000億円で、うち920億円を不動産投資に、80億円を更新修繕投資に充てます。前者の内訳は前述の2つのプロジェクトが340億円で、残りの580億円を新たな投資に振り向けます。

新たな不動産投資として、オフィスビルでは主に首都圏での投資を、データセンタービルについては大阪および首都圏での案件を検討しています。

既存のビルの収益を維持していくためにはビルの更新修繕投資も欠かせません。データセンタービルについては古くなった設備の更新と併せ、風水害時の浸水リスクを回避するため、地下にあった高圧受変電設備を屋上または高層階に移すなどの投資を順次進めているところです。

当社は、万一の事態に対応できる体力を備えておくことも重要と考えており、財務規律として自己資本比率30%

ESG経営の取り組みをさらに進めていきます

新中期経営計画では「次世代に継承される資産を拡充する」ために、ESG（環境・社会・ガバナンス）経営の取り組みをさらに進化させていくことも掲げています。

中でも環境への取り組みは、当社にとって収益を向上させていくのと同様に重要なことであると位置づけています。

室内環境とエネルギー性能の最適化を図るためのビル管理システムBEMS（ビルエネルギーマネジメントシステム）についてはこれまでも注力してきたところですが、その精度をさらに高めるべく、「淀屋橋ビル」においてCO₂排出抑制の取り組みがどの程度効果を上げているのかを数値として把握する取り組みを始めています。このデータをもとに投資対効果を算出し、より効率的なCO₂排出の取り組みを進めていきます。また、当社の取り組みがグローバルスタンダードに照らしてどのレベルにあるのかを知るきっかけとして、グリーンボンドの発行や環境格付けの取得も検討しています。

当社はそれぞれの地域で固定資産を保有しており、その地域と共生することが企業市民としての使命です。本社では毎月、有志社員による御堂筋の清掃を行っているほか、地域イベントへの協力や協賛も行っています。また、従業

以上、Net有利子負債はEBITDAの10倍以下を維持するという目標を掲げています。現時点ではそれぞれ47.0%、5.9倍と余力があります。財務規律を堅持しながら新規投資を実施していきたいと考えています。

また、新中期経営計画から税引後償却前経常利益を新しい指標として加えました。これは、企業市民として税金、従業員の給与、パートナー企業への外注費、金利を払った後の税引後償却前経常利益を最大化し、しっかり配当していくことで、すべてのステークホルダーの負託に応えたいという思いを込めています。

また、株主還元については安定配当を続けていくことを重視するとともに、35～40%の配当性向を目標にしています。

員の働きがいを高めるための働き方改革も推進しており、有給休暇の取得推進、働きやすい環境や制度づくりに取り組んでいます。

また、当社は、少数精鋭で事業ができていのはパートナー企業のサポートがあってこそと考えています。ビルマネジメントに携わっていただいている事業者の中から毎年、特に顕著な働きをしていただいた方を表彰する制度も設けています。パートナー企業の皆様も当社グループの大きな家族の一員として信頼関係を築いています。

ガバナンスでは、経営と執行の分離、社外取締役の陣容の充実、指名・報酬委員会の設置など毎年改革に取り組んでおり、今後も徹底した経営の透明化を進めてまいります。

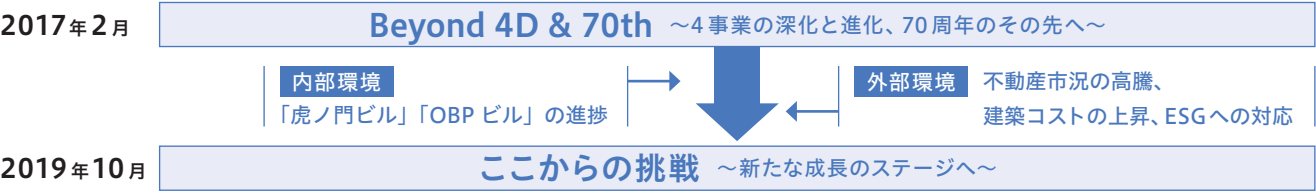
こうしたESGの取り組みに加え、事業を通じたSDGsへの貢献を果たしていくとともに、今般、より高い目標を実現すべく、このほど国連グローバルコンパクトへの参加を表明しました。

引き続き価値ある事業空間の提供を行いながら、ESG活動を徹底することで企業としての持続的な成長を実現し、社会に新たな価値を提供してまいります。

新中期経営計画

ここからの挑戦 ～新たな成長のステージへ～

ここ数年の不動産市況の高騰等により投資環境が悪化し、収益物件の取得が難しい状況にある一方で、中期経営計画の柱である「虎ノ門ビル」および「OBPビル」の2プロジェクトが計画通り進捗しており、ビル竣工による業績への寄与が見えてきました。それらを数値目標・投資計画等に織り込むとともに、当社を取り巻く事業環境とその方向性を再認識すべく、今回、計画の見直しを行いました。



■ 対象期間

2020/3期～
2026/3期

7年

■ 基本方針

前中期経営計画の各種収益基盤強化策を具現化し、特色ある既存4事業のさらなる成長と拡大を図ります。また、当面の投資環境の変化を見極め、新たなステージでの成長戦略を実現するため、計画期間を7年として、将来にわたる持続的な成長と企業規模の拡大を目指すとともに、既存事業に次ぐ新たな事業も引き続き模索します。

目指す姿

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。

重点施策

1 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

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

2 既存施設の見直し

- 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
- ビルの特性を活かした新規業態のテナント誘致による収益性の向上

データセンタービル

- 「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活かした、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ビル事業を検討
- アライアンスによるデータセンタービル投資の検討

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

3 保有アセットの収益性追求

- 質の高いビル設備で高稼働の追求
- お客さま志向の徹底によるさらなるテナントリレーションの強化
- 提案力の強化による新規顧客の開拓

■ 株主還元

配当性向を従来比5～10pt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。

数値目標

業績計画		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
		2020/3期(実績)	2026/3期(最終目標)
売上高	153億円	220億円	
営業利益	54億円	80億円	
経常利益	52億円	75億円	
税引後償却前経常利益	58億円	100億円	
総資産	1,366億円	1,950億円	
Net有利子負債	451億円	920億円	
Net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%	

4 リスクへの対応力を強化

- 所有物件の地域ポートフォリオの分散
- BCP対応ビル等への計画的なリニューアルの実施

5 将来に向けた新たな展開

- アライアンス等により事業の多角化、規模拡大を検討
- 投資手法の多様化を検討
- 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

6 強固な財務基盤を堅持

- 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
- 財務バランスの健全性を維持し、自己資本比率は30%以上、Net有利子負債はEBITDA(償却前営業利益)の10倍以下を堅持
- 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
- ROA(営業利益／総資産)は4%台を確保

7 ESGを意識した事業運営

E(環境)

- 予防保全を通じたビルの長寿命化
- 緑化・省エネへの取り組み
- 各種認証取得を検討

S(社会)

- BCP、防災設備の整備等を通じた地域社会への貢献
- 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
- 働き方改革を通じた生産性向上

G(ガバナンス)

- 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

グローバルで通用する最高水準の安全性・信頼性・効率性を備えた大規模データセンタービルを建築予定



データセンタービル事業の歴史と注力する背景

当社のデータセンタービル事業は、1988年に竣工した「新町第1ビル」から始まりました。当時は主に企業の汎用演算機室として利用されていましたが、1990年代、2000年代になると、パソコンや携帯電話の普及により、通信機器室として利用されるようになりました。そして現在は、多くがクラウドサービスなどを提供するサーバ室として活用されています。当社は時代のニーズに合わせてビルを進化させ、事業を拡大してきました。

今後、AIやIoTの進展により、データ通信量は一層増大し、社会インフラとしてのデータセンターの重要性も増していくことが見込まれます。とりわけ、大阪は首都圏のバックアップ設備や、グローバル企業の日本拠点としての需要が高まっています。当社はこれを好機と捉え、今まで培ってきた経験、ノウハウ、リレーションを活かし、当社最大規模となる都心型データセンタービル「OBPビル」の開発に取り組んでいます。2021年4月の竣工に向けて工事を進めています。



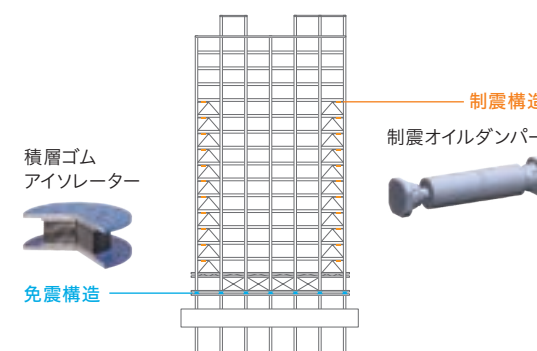
2020年6月時点 建築工事現場

京阪神 OBPビルの特長

安全

■ 地震対策

南海トラフや上町断層帯などの巨大地震の揺れに対して2倍以上の余裕をもたせた中間層免震構造を採用しています。中小の地震に対しては制震オイルダンパーが、大地震に対しては積層ゴムアイソレーターが効果を発揮することで、ビルの揺れを軽減します。また、地下深くの安定した地盤に杭を到達させ、仮に表層地盤が液状化しても、ビルが沈下することはありません。



■ 水害対策

OBPは津波や内水氾濫の心配が少ないとされる地域ですが、万が一の事態に備え、1階のフロアは地上よりも高い位置に設定し、電気室や貸室は2階以上に設定しています。

■ 電源の確保

本線予備線の2回線受電方式で大容量(46MW)の電源を確保します。また、大規模停電時にも最低48時間連続無給油にてビル全体の電力を供給可能な大型自家発電設備も備えています。

■ セキュリティ

最新の防犯システムや24時間・365日の有人監視等により、質の高いセキュリティ水準を提供します。

立地

当ビルはIX[※]に近く、通信インフラの稠密な大阪都心部に立地しています。OBPは大阪市内でも強固な地盤とされる上町台地の北端に位置し、標高も高く水害に強いとされる地域です。また、主要幹線道路や駅も近く、緊急時にも駆けつけやすく、アクセスも良好です。

※ IX (インターネットエクスチェンジ) とは、プロバイダーやデータセンター事業者などさまざまな事業者のネットワークを相互接続する施設。

環境

時代の要請である省エネや緑化の対策についても、CASBEE 大阪 Aランクを獲得し環境にやさしいデータセンタービルを目指しています。

■ 今後の展望

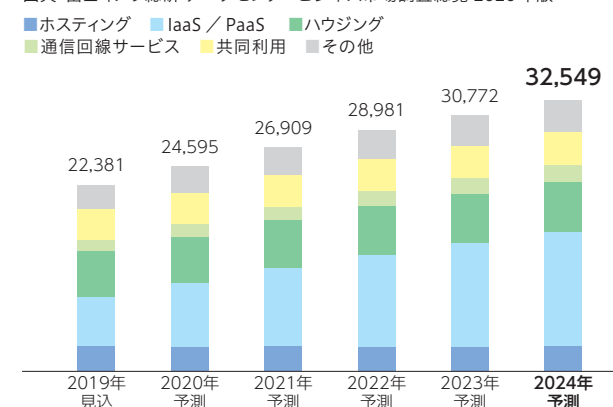
当ビルの竣工により、データセンタービル事業の賃貸可能面積は、現在から1.3倍程度に増加する見込みです。今後も2021年4月の竣工に向けて着実にプロジェクトを進めるとともに、テナントリーシングに積極的に取り組んでいきます。

当ビルが竣工する2021年以降も、AIやIoTの普及による通信量の増大によってデータセンター市場は拡大が見込まれ、それに伴ってデータセンタービルの需要も拡大が見込まれています。

当社は当ビルの稼働を通して業容の拡大を図るとともに、「OBPビル」での経験を活かして首都圏や郊外型のデータセンタービルも視野に入れ、9棟目のデータセンタービルの開発を目指します。情報社会のインフラとして、高品質なデータセンタービルを社会に提供し、ステークホルダーのみなさまの期待に応えていきます。

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



京阪神 OBPビル 計画概要	名 称	京阪神 OBPビル
	所 在 地	大阪市中央区
	敷地面積	6,671.94㎡ (2,018.25坪)
	延床面積	38,796.97㎡ (11,736.08坪) (予定)
	規 模	地下1階地上16階建
	用 途	データセンター、一部事務所
	設計監理	株式会社日建設計
施 工	施 工	鹿島建設株式会社
	竣 工	2021年4月(予定)

人とビジネスに活力を与え、次世代まで受け継がれる高品質オフィス



首都圏進出と京阪神 虎ノ門ビル開発の背景

当社は保有物件が関西、特に大阪に集中しています。大阪で大規模災害が発生すると、当社の資産の多くが被害を受け、業績や財務体質に大きな影響を与える可能性があります。このリスクを低減するために、物件のポートフォリオの地域分散を図る一環として、関西圏外、特に日本の中核であり、最大の市場である首都圏への進出を推進してきました。2009年の「御成門ビル」竣工を皮切りに、首都圏への本格的な進出を開始し、2014年の東京事務所の開設以降、首都圏で4棟の物件を取得しました。さらに、東京オリンピック・パラリンピックに向けて大規模な再開発が相次ぐ首都圏の成長性を見込んで、2017年に「虎ノ門ビル」の用地を取得しました。

首都圏における旗艦ビルとして、データセンタービルで培ったノウハウを活かした付加価値の高いオフィス空間の提供を目指し、2020年11月の竣工に向け、工事、テナントリーシングとともに順調に進行しています。



2020年6月時点 建築工事現場

京阪神 虎ノ門ビルの特長

立地

官公庁や裁判所など首都機能が集積する霞ヶ関に隣接する日本有数のビジネス街に所在し、東京メトロ銀座線「虎ノ門駅」から徒歩2分、JR「新橋駅」から徒歩6分等、6路線の利用が可能な利便性の高さを誇ります。



環境

省エネルギー化を図るため、エアフローウィンドウシステム等のハイスペックな省エネ設備を採用。また、建物の周囲や屋上を積極的に緑化することにより、ヒートアイランド現象抑制や生物多様性の保全等に配慮するとともに、在館者が都心でありながら緑を楽しめる憩いの空間を提供します。

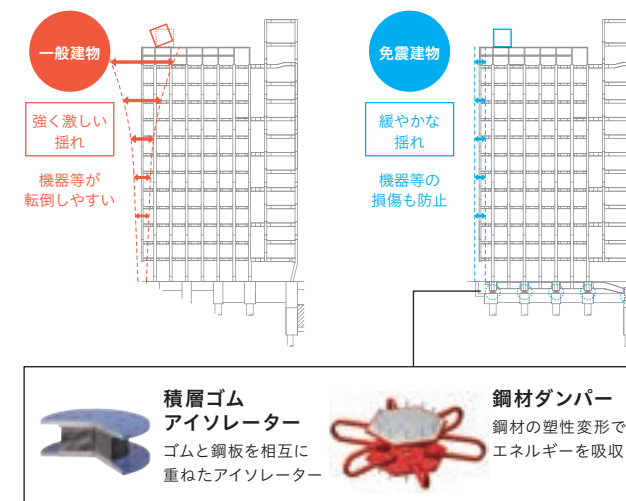
今後の展望

虎ノ門地区は大規模な再開発が続々と進んでおり、今後国際的なビジネス交流エリアとしての魅力をますます高めていくと思われます。当社は「虎ノ門ビル」の竣工を通して首都圏での積極的な事業展開を内外に示すとともに、立地、将来性を見て、有望なエリアでの投資を推進していきます。

首都圏のオフィス市場は、働き方改革や、企業の堅調な業績などの影響を受けた多様なオフィス需要に支えられ、今後も堅調に推移するものと思われます。関西圏に比べ多くのオフィス供給があり、競合他社との競争も激しい首都圏は、決して楽なマーケットではありませんが、当社は今後も中堅企業などから根強い需要が見込まれる好立地のハイグレードビルを対象を絞り、データセンタービルで培った付加価値の高いビルを提供することで、競合他社との差別化を図っていきます。

安全

データセンタービル事業で培ったノウハウを活かし、免震構造や非常用発電機、BCP対応高置水槽の設置、電力の2回線受電による予備電源線の確保など、建物の安全性はもとより、お客さまのビジネス機能の維持にも貢献します。



京阪神 虎ノ門ビル 計画概要	名称	京阪神 虎ノ門ビル
	所在地	東京都港区西新橋1丁目
交通	交通	東京メトロ銀座線「虎ノ門駅」徒歩2分 JR「新橋駅」徒歩6分 都営三田線「内幸町駅」徒歩4分 東京メトロ丸ノ内線・日比谷線・千代田線「霞ヶ関駅」徒歩4分
	敷地面積	977.61㎡ (295.72 坪)
規模	延床面積	7,137㎡ (2,158 坪) (予定)
	規模	地下1階地上13階建
用途	用途	事務所、一部店舗
	設計監理	株式会社日建設
施工	施工	三井住友建設株式会社
	竣工	2020年11月(予定)

当社は、不動産賃貸業を営む企業としてBCPへの取り組みを強化しています。BCP訓練の実施や、備蓄品や設備の整備など、ハード・ソフト両面でレベルアップを図っています。また当社では、建物を長く安心して利用できるように、社内基準に基づき計画的に更新修繕投資を実施しています。この取り組みも、建物を安全な状態で保ち続けるという当社のBCP対応といえます。今回はBCPの実施状況とともに、BCP投資事例を紹介します。

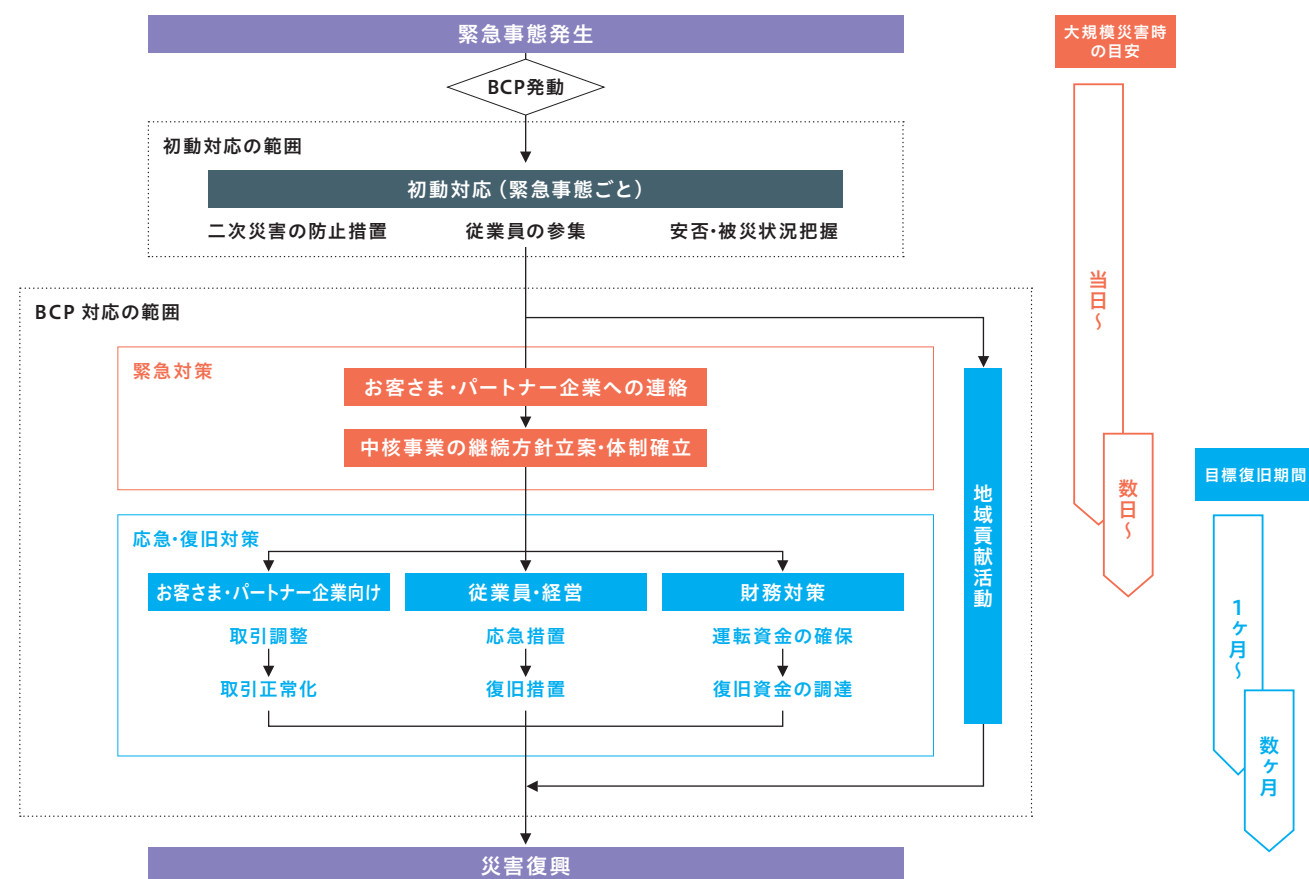
BCP対応

■ BCP訓練の実施

当社は、お客さまや従業員、パートナー企業の安全を守り、事業を継続していくためにBCPを策定しています。毎年、阪神大震災のあった1月17日にBCP訓練を実施しています。非常時に使用する備品や設備の確認、パートナー企業各社との情報連携訓練も実施し、非常時の動きを共有するなどBCPに対する意識や理解の底上げに努め、災害に強い企業、社会を目指しています。



当社のBCP発動フロー



BCP投資

■ 特別高圧受変電設備の更新工事の紹介

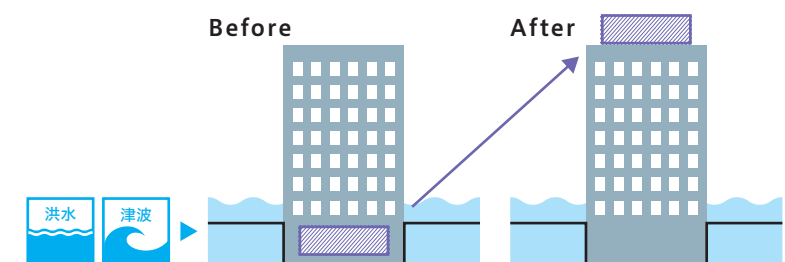
当社のデータセンタービルは、信頼性の高い電源供給の維持、近年頻発する自然災害への対応力強化、建物の長寿命化を目的として「予防保全」という考えのもと更新修繕投資を行っています。

今回は、データセンタービルの電源供給の信頼性を確保するために受変電設備を最新化するとともに、設備の浸水リスクを回避するために下層階の重要設備を上層階に移設する工事を実施しました。

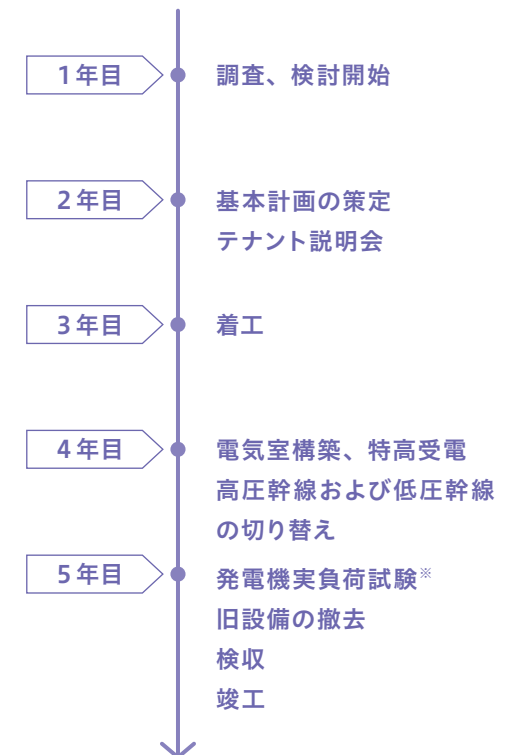
データセンタービルは24時間365日稼働するビルで、例えわずかな時間でも電源供給が止まることは許されません。大容量の電気を受電し、ビル内に安定供給するために絶えず動き続ける受変電設備の更新と移設を、無停電で進めることは非常に難しい工事でしたが、テナントの協力のもと各パートナー企業と連携し、無事に完了させることが出来ました。

当社では、建物を長く安心して利用いただけるよう、今後も計画的な更新修繕投資を実施し、価値向上への取り組みを進めていきます。

受変電設備移設イメージ



■ 更新工事のスケジュール(例)



※発電機実負荷試験
発電機の試験には実負荷試験と模擬負荷試験の2つの方法がありますが、当社は実負荷試験を採用しています。実際に外部の電力会社からの電力を遮断し、実際に停電状態にして発電機を動かして、発電された電力が正常にビル内に供給され、各設備が作動するかを定期的に確認しています。

基本方針 バイ&ホールド

当社は不動産賃貸事業に特化し、良いビルを長く持ち続けることで、長期・安定的な収益確保、少数精鋭による効率的な事業運営を実現しています。スクラップ&ビルドではなく、建物を長く使うことで、環境への負荷も低減していきます。

見直しの結果 (2020年4月時点)

1. 建て替え・大規模修繕
ウインズ梅田B館ビル
瓦町ビル

2. 売却
管理の効率性、築年数、
将来性などに鑑みて売却
2015年度以降4物件

3. 継続保有
長期5～10年の更新修繕投資
計画に基づく予防的な保全
Ex. データセンタービル特別高圧受変電
設備更新、瓦町ビル外壁改修

今後について

築年数の経過したデータセンタービルでは逐次、特別高圧受変電設備の刷新を進めています。今後も各物件の保有方針に基づき、的確な設備更新を実施し、お客さまに安定して高品質な事業空間を提供することで、物件の価値、ひいては当社の企業価値を高めていきます。

オフィスビル

長期的な観点でビル運営に取り組み、
「安全」「快適」「環境」を重視した事業空間を提供



事業概況

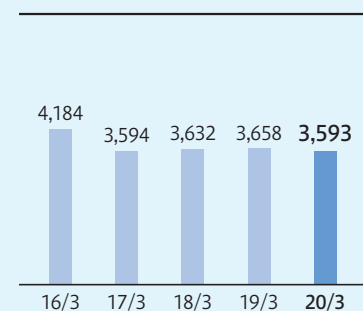
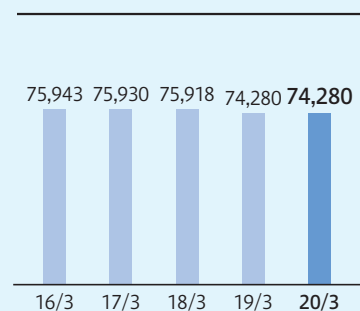
当社は2020年3月末現在、大阪、東京の都心部を中心に計7棟のオフィスビルを所有・賃貸しています。2019年度の国内オフィス市況は、都心部の優良オフィスビルを中心に空室率・賃料水準とも堅調に推移しました。今後、不動産賃貸業界においても新型コロナウイルス感染症の拡大による景気減速の影響が及ぶこと

も予想され、先行きは不透明な状況が続いています。2019年度のオフィスビル事業の売上高は、期中の一部テナント退去により賃料収入が減少し、3,593百万円と前期比64百万円(△1.8%)の減収となりました。期中に後継テナントが入居し、2020年3月末時点では再び満室稼働となっています。

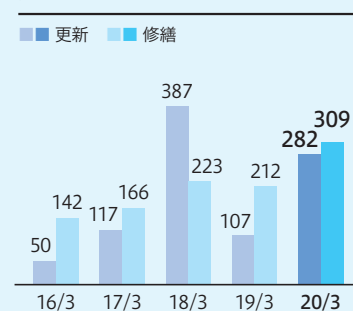
特集 京阪神 虎ノ門ビル 詳しくは P23へ

PERFORMANCE

売上高(百万円)

賃貸可能面積(m²)

更新修繕投資実績(百万円)



当社オフィスビルの特長

特長1 好立地

当社は立地を非常に重視しています。4棟のオフィスビルが立地する御堂筋は、大阪のメインストリートであり、淀屋橋から本町にかけての地区は大阪でも随一のオフィスエリアです。また首都圏の3棟のオフィスビル、現在建築中の「虎ノ門ビル」についても駅近、幹線道路沿いの好立地です。



特長3 環境・社会

省エネ

省エネ対応のため、エアフローウィンドウや、BEMS(ビルエネルギーマネジメントシステム)など、各種省エネ技術の採用に積極的に取り組んでいます。

緑化

ヒートアイランド現象緩和のため、屋上や壁面の緑化を通じて、環境に配慮したビルづくりを行っています。

地域社会

景観に配慮した外観、ビルの敷地を利用した地域イベントへの協賛など、地域に調和したビルの企画、運用管理を行っています。

特長2 高機能

ビルづくりにおいては、使い勝手の良さにこだわっています。築年数の経過したビルであっても、計画的な設備更新やメンテナンスを通じ、新築ビルと遜色のない快適な事業空間の提供に努めています。また永年のデータセンタービルの運営ノウハウを活かし、最新のオフィスビルでは免震構造や非常用発電機設備を採用し、BCP対策へのニーズにも応えています。

免震装置

「御堂筋ビル」では、積層ゴムアイソレーターや各種ダンパーなど、データセンタービルと同等の免震装置を設置しています。

非常用発電機

「御堂筋ビル」では、全負荷供給が可能な非常用発電機と重要電源用UPS(無停電電源装置)を設置し、電力復旧までの館内電力を確保しています。「虎ノ門ビル」においても、BCPの観点から非常用発電機を設置する予定です。

データセンタービル

30年余の賃貸実績に基づくノウハウを活かし、
都心型データセンター専用ビルを展開



京阪神 西心斎橋ビル



京阪神 北堀江ビル



京阪神 新町第1ビル



京阪神 豊崎ビル

事業概況

当社は大阪の都心部を中心に計7棟のデータセンタービルを所有・賃貸しています。

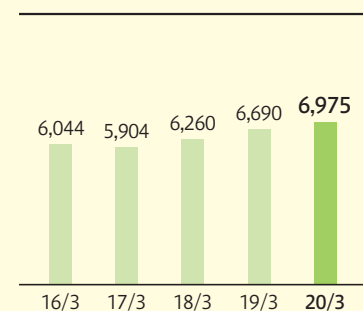
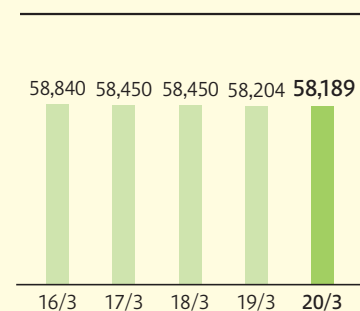
2019年度のデータセンター市況は、クラウドサービス等の進展に伴うデータ通信量の増加で、堅調な状況が続く

中、当社においても既存ビルの稼働率の向上、一部空室のあったビルにおいてもテナントの入居が進み、2019年度のデータセンタービル事業の売上高は、6,975百万円と前期比284百万円(4.3%)の増収となりました。

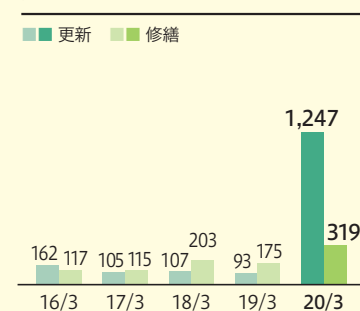
特集 京阪神 OBPビル・BCP対応と投資実績における価値創造
詳しくは P21、P25へ

PERFORMANCE

売上高(百万円)

賃貸可能面積(m²)

更新修繕投資実績(百万円)



当社データセンタービルの特長

特長1 高い防災性能

地震対策

「西心斎橋ビル」では先進の免震装置を採用し、震度7クラスの直下型地震発生時にもデータセンターとしての機能を維持できる性能を備えています。



水害対策

近年頻発するゲリラ豪雨などの都市型水害リスクに対応すべく、各ビルの出入り口に防潮板を設置、他にも受電設備や賃貸用の機器室を2階以上に設定するなど、万全の対策を施しています。

特長2 大容量の電気設備

大容量の特別高圧電力を、1棟につき原則複数回線で受電しています。これにより、1回線が断線しても他の回線で十分な電力を受電することができます。

また万一の停電時にも大型非常用発電機によって、電力復旧までの館内電力を確保しています。



特長3 セキュリティ対策

データセンタービルのエントランスには非接触型ICカードに対応したセキュリティゲートを設置しています。常時係員も配置し、対面での受付対応を行っています。

また集中監視センターでは専門技術者が常時待機しており、24時間365日の監視体制を敷いています。



特長4 利便性の高い都心型

当社のデータセンタービルは西日本の通信網が集中している大阪市内の中心部に立地しています。高速・高品質なインターネット回線環境の構築が可能であり、万一の際には技術者が迅速に駆けつけられるロケーションとなっています。

特長5 お客様の利便性を意識した設計・運用管理

設計段階からお客様の実装工事に配慮し、スムーズに入居いただけるようビルを設計しています。また「予防保全」という考えのもと、計画的な更新修繕工事を実施し、お客様に安心・快適にご利用いただけるよう努めています。

ウインズビル

日本中央競馬会（JRA）と、
地域のみなさまとともに良質な施設を維持運営



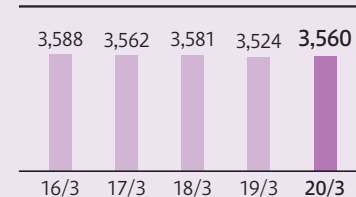
事業概況

ウインズビルとは、日本中央競馬会（JRA）が主催するレースの投票券を競馬場で発売する施設を指します。ウインズビル事業は建物の仕様や用途の特殊性から、競合他社の新規参入が難しいため、当社にとって安定的な収益を生み出す中核事業の一つとなっています。一方で、地域社会との良好な関係づくりなど、きめ細かな対応が必要とされる事業でもあります。インターネット投票の普及が進み、ウインズビルでの投票券の売上シェアは低下傾向にありますが、引き続きご利用いただけるよう、競馬ファンのみなさまにとって魅力的なビルづくりを進めていきます。

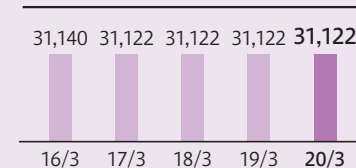
2019年度のウインズビル事業の売上高は、3,560百万円と前期比36百万円(1.0%)の増収となりました。

PERFORMANCE

売上高(百万円)



賃貸可能面積(㎡)



当社ウインズビルの特長

特長1 70年にわたりテナントとともに歩んだ事業

ウインズビル事業は当社で最も歴史の長い事業です。戦後間もなく、当社が阪神競馬場の建設、運営を手掛けていたご縁から、京阪神地区の主要なウインズビルを当社が所有し、JRAに賃貸しています。

特長2 京阪神の繁華街に展開

当社は現在全国にあるウインズビルの内、交通利便性の高い京阪神の都心部に5棟のウインズビルを所有・賃貸しています。

特長3 地域社会との共存

景観に配慮したビルの建築、地域行事への積極的な参加など、JRAとともに、地域のみなさまに愛されるウインズを目指し、さまざまな取り組みを行っています。

特長4 ビルのリニューアルを通じたバリューアップ

安全・快適・便利なウインズを目指し、エスカレーターや空調設備など設備の計画的な更新修繕を行い、ビルのバリューアップに努めています。

商業施設・物流倉庫

地域のみなさま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



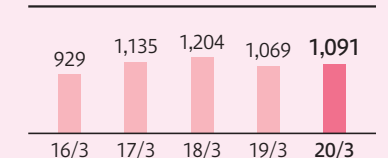
事業概況

当社は1970年代より、全国で商業施設と物流倉庫の賃貸事業を展開しています。かつては全国でロードサイド型の商業施設を展開していましたが、現在は中期経営計画に基づき、所有物件のロードサイドからレールサイドへの転換を進めています。近年は、EC（電子商取引）の普及や、都心回帰の動きなど、ライフスタイルの変化によって商業施設を取り巻く環境は大きく変化しています。また、物流倉庫はECの普及・拡大による物流需要の増加から、施設の大型化・自動化設備やロボット技術の導入なども進み、需給バランスはタイトな状況が続いております。新規供給が進むなか、それを上回る旺盛な需要により、今後も物流市況は堅調に推移することが予想されます。

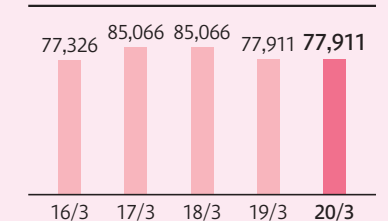
2019年度の商業施設・物流倉庫事業の売上高は、1,091百万円と前期比21百万円(2.0%)の増収となりました。2020年4月に遠矢浜倉庫を売却したことで、現在は関西圏、首都圏を中心に、全国で5棟の商業施設、物流倉庫を所有・賃貸しています。

PERFORMANCE

売上高(百万円)



賃貸可能面積(㎡)



当社商業施設・物流倉庫の特長

特長1 良好な交通アクセス

首都圏、近畿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となっています。

特長2 高い視認性の商業施設

当社の商業施設は交通利便性に加え幹線道路から視認性が高い建物となっています。

特長3 冷凍・冷蔵倉庫などのオーダーメイド型物流倉庫に強み

当社は小規模なものから冷凍・冷蔵倉庫まで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を得意としています。

特長4 親密なテナントリレーションシップ

当社の商業施設・物流倉庫は1物件1テナントの1棟貸しが多く信用力の高いテナントと契約。また管理会社を介さず直接テナントとリレーションを構築し、お客さまのニーズにきめ細かでスピーディーな対応をしています。

所有物件一覧 (2020年6月16日現在)

オフィスビル



1 京阪神 御堂筋ビル
住 所：大阪市中央区道修町3丁目6-1
大阪メトロ御堂筋線
「淀屋橋駅」から徒歩2分
規 模：地上14階 地下1階建
延床面積：19,872㎡



2 京阪神 瓦町ビル
住 所：大阪市中央区瓦町4丁目2-14
大阪メトロ御堂筋線
「本町駅」から徒歩2分
規 模：地上9階 地下3階建
延床面積：16,520㎡



3 京阪神 淀屋橋ビル
住 所：大阪市中央区今橋4丁目4-7
大阪メトロ御堂筋線
「淀屋橋駅」から徒歩2分
規 模：地上11階 地下1階建
延床面積：12,136㎡



4 京阪神 安土町ビル
住 所：大阪市中央区安土町3丁目4-10
大阪メトロ御堂筋線
「本町駅」から徒歩1分
規 模：地上7階 地下1階建
延床面積：3,505㎡



5 京阪神 御成門ビル
住 所：東京都港区新橋6丁目16-12
都営地下鉄三田線
「御成門駅」から徒歩2分
規 模：地上9階 地下1階建
延床面積：3,885㎡



6 京阪神 府中ビル
住 所：東京都府中市住吉町5丁目22-5
京王線「中河原駅」から徒歩6分
規 模：地上6階建
延床面積：35,907㎡



7 京阪神 代々木公園ビル
住 所：東京都渋谷区富ヶ谷1丁目12-10
東京メトロ千代田線
「代々木公園駅」から徒歩2分
規 模：地上6階 地下1階建
延床面積：5,079㎡

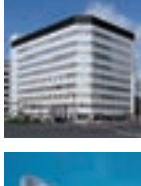
データセンタービル



8 京阪神 西心斎橋ビル
住 所：大阪市西区
規 模：地上10階 地下1階建
延床面積：18,061㎡



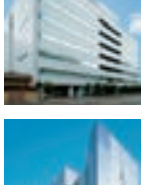
9 京阪神 北堀江ビル
住 所：大阪市西区
規 模：地上7階 地下1階建
延床面積：14,456㎡



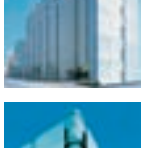
10 京阪神 新町第1ビル
住 所：大阪市西区
規 模：地上9階 地下1階建
延床面積：16,162㎡



11 京阪神 新町第2ビル
住 所：大阪市西区
規 模：地上7階 地下1階建
延床面積：14,646㎡



12 京阪神 新江坂ビル
住 所：大阪府吹田市
規 模：地上7階 地下1階建
延床面積：11,970㎡



13 京阪神 豊崎ビル
住 所：大阪市北区
規 模：地上6階建
延床面積：3,365㎡



14 京阪神 中津ビル
住 所：大阪市北区
規 模：地上8階建
延床面積：4,010㎡

ウインズビル



15 ウインズ梅田A館ビル
住 所：大阪府大阪市
北区芝田2丁目1-16
延床面積：5,037㎡



16 ウインズ梅田B館ビル
住 所：大阪府大阪市
北区芝田2丁目2-33
延床面積：8,425㎡



17 ウインズ神戸B・C館ビル
住 所：神戸市中央区
元町通3丁目7-1
延床面積：4,720㎡



18 ウインズ京都ビル
住 所：京都市東山区大和太大路通り
四条下ル4丁目小松町1
延床面積：2,517㎡



19 ウインズ難波 (なんばパークス内)
住 所：大阪市浪速区難波中
2丁目10-70
延床面積：20,531㎡
(南海電気鉄道株式会社との共同事業)

商業施設・物流倉庫



20 長野商業施設
住 所：長野市若里3丁目22-1
延床面積：34,381㎡



21 四条河原町ビル
住 所：京都市中京区河原町通
四条上ル下大阪町354
延床面積：4,968㎡



22 藤沢商業施設
住 所：神奈川県藤沢市
藤沢610番1
延床面積：7,354㎡



23 枚方倉庫
住 所：大阪府枚方市春日北町
2丁目9-12
延床面積：11,123㎡



24 川越配送センター
住 所：埼玉県川越市南台
1丁目10-12
延床面積：11,201㎡



取締役・監査役および執行役員 (2020年6月16日現在)



執行役員	常務執行役員	専務執行役員	監査役(社外)	監査役(社外)	常勤監査役	
田淵 稔規	多田 順一	山本 真司	竹田 千穂	富高 正信	西田 滋	
取締役(社外)	取締役(社外)	取締役会長	代表取締役社長 兼 社長執行役員	取締役 兼 執行役員	取締役(社外)	取締役(社外)
吉田 享司	河内 一友	中野 健二郎	南 浩一	伊勢村 誠介	野村 雅男	辻 卓史

取締役	
中野 健二郎	取締役会長(取締役会議長)
1947年8月13日生	
2008年4月 株式会社三井住友銀行	代表取締役副会長
2010年6月 当社	代表取締役社長
2016年6月 当社	取締役会長(現任)
重要な兼職の状況	
丸一鋼管株式会社 社外取締役	
エイチ・ツー・オー リテイリング株式会社 社外取締役(監査等委員)	
南 浩一	代表取締役社長
1955年3月21日生	
2013年6月 株式会社三井住友フィナンシャルグループ	
	常任監査役
	株式会社三井住友銀行 監査役
2016年6月 当社	代表取締役社長
2018年6月 当社	代表取締役社長 社長執行役員(現任)

伊勢村 誠介	取締役(技術担当)
1959年3月21日生	
2017年3月 鹿島建設株式会社	
	関西支店建築部 建築工事部長
2019年4月 当社	理事 建築技術部部付部長
2020年6月 当社	取締役 執行役員 建築技術部長(現任)

野村 雅男	取締役・独立役員 社外
1949年8月2日生	
1972年3月 岩谷産業株式会社	入社
2012年6月 同社	代表取締役社長執行役員
2017年4月 同社	取締役相談役執行役員
2017年6月 同社	相談役(現任)
2019年6月 当社	取締役(現任)

重要な兼職の状況
小野薬品工業株式会社 社外取締役

河内 一友	取締役・独立役員 社外
1947年5月18日生	
1971年4月 株式会社毎日放送	入社
2007年6月 同社	代表取締役社長
2015年6月 同社	代表取締役会長
2016年6月 当社	取締役(現任)
2017年4月 株式会社MBS	
	メディアホールディングス 代表取締役会長
2019年6月 同社	相談役 最高顧問(現任)

重要な兼職の状況
株式会社RKB毎日ホールディングス 社外取締役
株式会社さんえい 社外取締役

辻 卓史	取締役・独立役員 社外
1942年10月3日生	
1966年 4月 宇部興産株式会社	入社
1983年10月 鴻池運輸株式会社	入社
1989年12月 同社	代表取締役社長
2000年 6月 同社	代表取締役会長兼社長
2003年 6月 同社	代表取締役会長
2017年 6月 同社	取締役会長(現任)
2020年 6月 当社	取締役(現任)

重要な兼職の状況
鴻池運輸株式会社 取締役会長

監査役		
西田 滋	常勤監査役	
1960年10月8日生		
2013年4月 株式会社三井住友銀行		
	企業審査部長	
2015年6月 当社	取締役 総務部長	
2018年4月 当社	取締役 執行役員 総務部長	
2019年6月 当社	常勤監査役(現任)	
富高 正信	監査役 社外	
1952年2月3日生		
2002年6月 株式会社三井住友銀行	執行役員	
	法人審査第三部長	
2005年6月 株式会社整理回収機構		
	専務取締役	
2009年6月 総合地所株式会社	取締役社長	
2017年6月 当社	監査役(現任)	
竹田 千穂	監査役・独立役員 社外	
1973年 2月9日生		
2001年10月 大阪弁護士会登録		
	三宅法律事務所(現弁護士法人 三宅法律事務所) 入所	
2016年 5月 弁護士法人三宅法律事務所		
	パートナー(現任)	
2019年 6月 当社	監査役(現任)	

執行役員		
南 浩一	社長執行役員	
取締役欄に記載		
山本 真司	専務執行役員 営業統括兼東京事務所長	
1960年3月6日生		
2012年4月 株式会社三井住友銀行		
	法人企業統括部 部付部長	
2013年6月 当社	取締役 営業統括	
2018年4月 当社	常務取締役 常務執行役員 営業統括兼東京事務所長	
2020年6月 当社	専務執行役員 営業統括兼東京事務所長(現任)	
田淵 稔規	執行役員 経理部長	
取締役欄に記載		
1961年1月29日生		
1983年4月 株式会社鴻池組	入社	
2004年4月 当社	入社	
2015年4月 当社	経理部長	
2018年4月 当社	執行役員 経理部長(現任)	
多田 順一	常務執行役員 管理統括兼総務部長	
1963年11月13日生		
2016年 4月 株式会社三井住友銀行	理事	
	コーポレートアドバイザー本部 副本部長	
2018年 6月 当社	取締役 執行役員 管理統括兼企画部長	
2020年 6月 当社	常務執行役員 管理統括兼総務部長(現任)	

コーポレート・ガバナンス

基本的な考え方

当社は、コーポレート・ガバナンスの強化を通じて、企業の健全性と経営の効率性を向上させることが極めて重要であり、企業価値の向上に資するものと考えています。

この考えを実現していくことが役員、従業員自らの責務であることを強く認識するとともに、法令および規律を遵守し、社会的な環境に配慮し、かつ自由な競争のもとで公正、透明、適正な取引を行い、ステークホルダーのみなさまの信頼に応えるように行動します。

当社は少人数で事業を運営しており、多数の従業員を有する大規模企業グループと比べると事業活動の情報収集および管理運営が比較的容易なため、実態に即した組織体制をとっています。一方で、この組織の持つ機能が常に有効に発揮されるために、適切な人材を配置し、各部室や委員会など相互の緊張感が維持されるような運営を心掛けています。

■コーポレート・ガバナンス強化への取り組み(変遷)

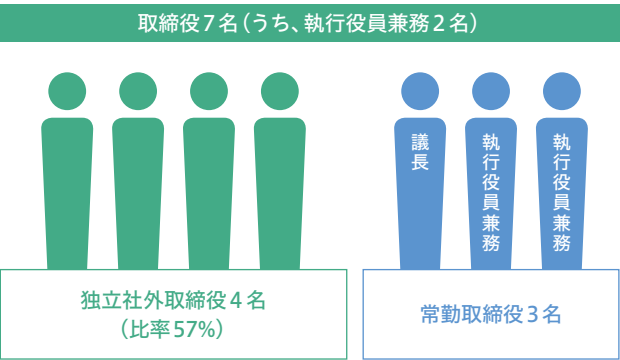
2006年	リスク管理委員会設置、コンプライアンス委員会設置
2011年	社外取締役1名選任
2016年	社外取締役を2名に増員、株式報酬型ストックオプションの採用、役員退職慰労金の廃止
2017年	取締役会の実効性評価を開始
2018年	執行役員制度導入、指名・報酬委員会設置
2019年	社外取締役を3名に増員
2020年	社外取締役を4名に増員、 取締役会における独立社外取締役の員数が4名と取締役7名中過半数を占める 譲渡制限付株式報酬制度の導入、 株式報酬型ストックオプションとしての新株予約権に関する報酬額の定めを廃止

取締役会の過半数を社外取締役とし、コーポレート・ガバナンス体制をさらに強化

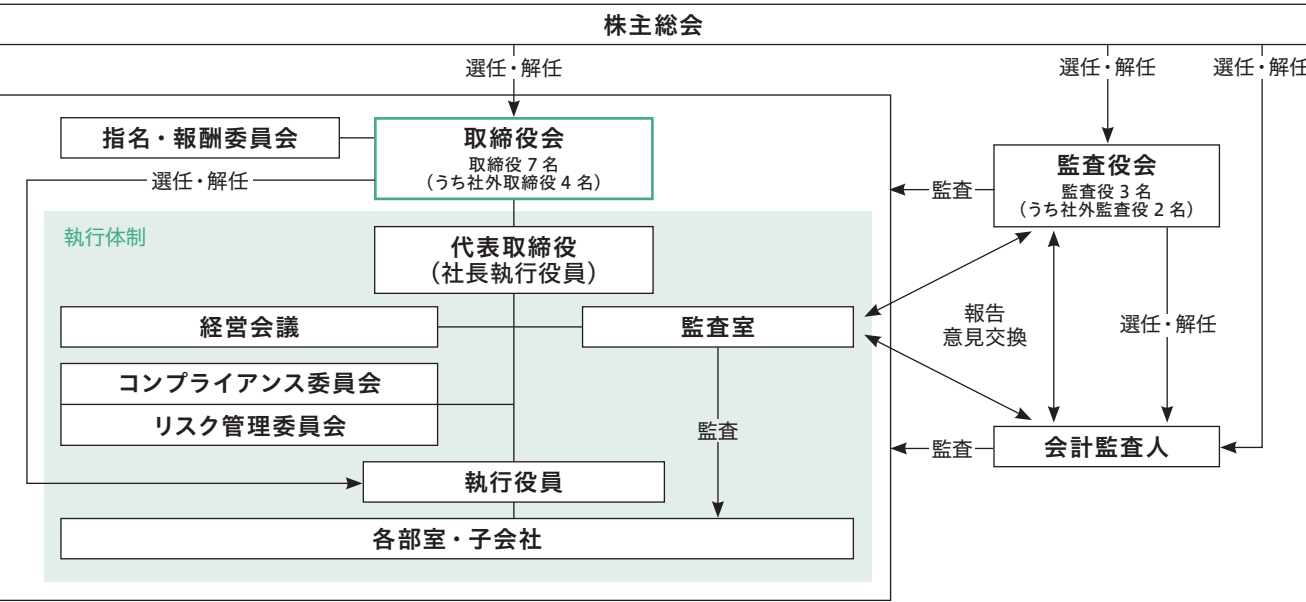
当社は、新中期経営計画「ここからの挑戦～新たな成長のステージへ～」の施策の一環として、さらなる企業価値の向上に向けてコーポレート・ガバナンスの一層の充実を図ることとしました。こうした方針に基づき、2020年6月16日開催の定時株主総会にて常勤の業務執行取締役を2名減員、社外取締役を1名増員し、取締役会における独立社外取締役の員数が7名中4名の過半数となりました。これにより、取締役会の経営陣に対する監督機能強化を通じて、経営の透明性・客観性を高め、コーポレート・ガバナンス体制のより一層の強化を実現します。

なお、業務執行につきましては、専任の執行役員を1名から3名に増員し、取締役兼務執行役員の2名を合わせた5名の執行役員による体制としています。

取締役会の構成



コーポレート・ガバナンス体制図 (2020年6月16日より)



コーポレート・ガバナンスの体制

体制の概要

取締役会を原則として月1回開催し、経営に関する重要事項の決定を行い、また定例的に業務執行に関する報告を受けることによりその状況につき監督を行っています。

取締役には、豊富な経験または高度な専門知識や技術を有する人材を登用し、透明かつ公正な企業活動の一層の充実を図っています。

コーポレート・ガバナンスの概要 (2020年度)

組織形態	監査役会設置会社
取締役会議長	取締役会長
取締役人数	7名、うち4名が社外取締役(2020年6月16日より)
監査役人数	3名、うち2名が社外監査役
執行役員制度の採用	有
取締役の任期	2年
独立役員的人数	5名(2020年6月16日より)
2019年度 取締役会開催状況	
開催回数	11回
取締役出席率	100%
監査役出席率	100%
2019年度 監査役会開催状況	
開催回数	12回
監査役出席率	100%
監査役が出席する主な重要会議	監査役会、取締役会、経営会議、子会社取締役会
各取締役の報酬等の決定	株主総会で決議された報酬限度額の範囲内において、取締役会が役位に応じて個人別の報酬等の額を決定。2019年度の報酬総額：取締役9名 ^{※1※2} に202百万円(内、社外取締役21百万円)
取締役へのインセンティブ付与施策	譲渡制限付株式報酬
報酬決定における社外取締役の関与	有(指名・報酬委員会での審議)
各監査役の報酬等の決定	株主総会で決議された報酬限度額の範囲内において、監査役としての活動状況等を基準として監査役の協議により決定。2019年度の報酬総額：監査役5名 ^{※3} に37百万円(内、社外監査役13百万円)
会計監査人	仰星監査法人

※1 支給総額には、2019年6月18日開催の第96回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名を含んでいます。
※2 上記のほか、使用人兼務取締役に対して使用人給与38百万円を支給しています。
※3 支給総額には、2019年6月18日開催の第96回定時株主総会終結の時をもって退任した監査役1名および社外監査役1名を含んでいます。

コーポレート・ガバナンス

各会議体および委員会の概要

名 称	議長／委員長	概 要	回 数 (2019年度)
取締役会	会長	経営執行の責任者である社長から提案される経営上重要な事項について承認と業務執行の適切な監督を行う。	11回
監査役会	常勤監査役	取締役の職務執行および当社の内部統制システムを監査するほか、四半期ごとの決算に関する事項および期末監査報告等について会計監査人から報告を受けている。	12回
経営会議	社長	社長および各部門の長、ならびにオブザーバーとして監査役等が参加し、重要事項についての審議を通じて、社長による意思決定を補佐する。	11回
役員部長会	社長	社長および各部門の長、監査役が参加し、主として実務的な情報の報告と共有を行う。	毎週1回
指名・報酬委員会	社外取締役	取締役会の諮問に応じ、取締役の選任や人事事項の審議を行う。また取締役の報酬に係る事項等を審議する。委員の半数以上および委員長を社外取締役で構成。	3回
コンプライアンス委員会	担当役員	委員会は社長直轄の組織として、委員長と各部から選ばれた複数の委員で構成される。委員会は定期的に開催され、活動内容を社長、必要に応じて経営会議および取締役会に報告する。	5回
リスク管理委員会	担当役員	委員会は社長直轄の組織として、委員長と各部から選ばれた複数の委員で構成される。委員会は定期的に開催され、活動内容を社長、必要に応じて経営会議および取締役会に報告する。	4回

詳細は当社ホームページにも開示しています。
<https://www.keihanshin.co.jp/ir/policy/governance/>



取締役・監査役に対するトレーニングの方針

当社は、新任取締役および新任監査役に対しては、個々の必要に応じて外部機関も活用しながら、法令上の権限および義務等に関する研修を行っており、またその後も取締役および監査役に対して業務上の必要に応じたテーマの研修や保有資産の視察等の機会を提供しています。



社外取締役・監査役のOBPビル建築現場視察

社外取締役および社外監査役

当社は、取締役7名のうち4名を社外取締役とすることで、客観的な視点と豊富な経験や知識を経営に反映し、コーポレート・ガバナンス体制を強化しています。また、法令に基づき監査役3名のうち2名を社外監査役とし、経営監視の客観性と公正性を高めています。社外取締役および社外監査役は、取締役会において監査室による

内部監査に関する報告を受けています。また、社外監査役は監査役会において監査室および会計監査人それぞれから報告等を受けることに加え、監査室および会計監査人と一堂に会して意見交換を行う等の連携を図っています。なお、社外取締役4名および社外監査役1名の合計5名を独立役員として指定しています。

社外取締役	選任の理由	取締役会出席状況(11回開催)
河内 一友 [※]	会社経営者として長年の経験と幅広い見識を有している。	11回/11回
吉田 享司 [※]	公認会計士として長年の経験と幅広い見識を有している。	11回/11回
野村 雅男 [※]	会社経営者として長年の経験と幅広い見識を有している。	9回/9回(2019年6月から現任)
辻 卓史 [※]	会社経営者として長年の経験と幅広い見識を有している。	2020年6月から現任

※ 独立役員

社外監査役	選任の理由	取締役会および監査役会出席状況	
		取締役会 (11回開催)	監査役会 (12回開催)
富高 正信	長年の業務経験から事業評価および企業経営等の豊富な知見、高い見識を有している。	11回/11回	12回/12回
竹田 千穂 [※]	弁護士として民事・商事一般および会社法分野に明るく、専門的な知識・経験等を有している。	9回/9回 (2019年6月から現任)	10回/10回

※ 独立役員

社外取締役の独立性判断基準

当社では、社外取締役の独立性に関する基準は特段定めておりませんが、金融商品取引所が規定する独立性基準等に準じ、一般株主と利益相反が生じるおそれがないことを確認のうえ選任しています。

社外取締役および社外監査役をサポート体制

社外取締役および社外監査役との連絡およびサポートは、総務部が担当し当社の重要な会議に出席するための諸事項全般にわたっております。社外取締役の取締役会への出席に際し、必要な場合は事前に管理部門担当執行役員、担当部門長からの説明、資料配布を直接往訪・電話・電子メール等により行います。

また、当社では原則として取締役会付議事項を経営会議で事前審議することとしており、経営会議に出席する常勤監査役が、取締役会議案の内容を社外監査役に説明のうえ監査役会の意見形成に努めるほか、その他の重要事項についても監査役会で常勤監査役から社外監査役に報告しています。

監査役、会計監査人、内部監査部門の連携状況

監査役は会計監査人と適宜打ち合わせや情報交換を行うとともに、監査結果の報告を受け、計算関係書類などについて検討を行っています。また、監査役会として、会計監査人とは年5回、代表取締役とは年3回程度定期的に会合をしています。

内部監査部門である監査室とは、監査役は期初に年間監査計画について打ち合わせを行い、都度内部監査結果について報告を受けています。2016年度からは常勤監査役と監査室との連絡会を月1回定例的に開催しています。

また、監査役が自由に法律事務所、会計監査人を活用できる体制を敷いています。

任意の委員会の設置状況、委員構成、委員長（議長）の属性

当社は、取締役の指名・報酬等に係る取締役会の機能の独立性・客観性と説明責任を強化するため、取締役会の下に委員長を含め委員の半数以上が独立社外取締役である指名・報酬委員会を設置しております。

指名・報酬委員会は必要に応じて随時開催され、以下の事項について審議をし、取締役会に対して助言・提言を行います。

1. 取締役の人事に関する事項

2. 前号を決議するために必要な基本方針、規則および手続等の制定、変更、廃止

3. その他指名・報酬委員会が必要と認めた事項
1. 取締役の個人別の報酬等の内容

2. 前号を決議するために必要な基本方針、規則および手続等の制定、変更、廃止

3. その他指名・報酬委員会が必要と認めた事項

委員会の名称	全委員 (名)	常勤委員 (名)	社内取締役 (名)	社外取締役 (名)	社外有識者 (名)	その他 (名)	委員長 (議長)
指名・報酬委員会	6	6	2	4	0	0	社外取締役

コーポレート・ガバナンス

取締役および監査役の選任プロセス

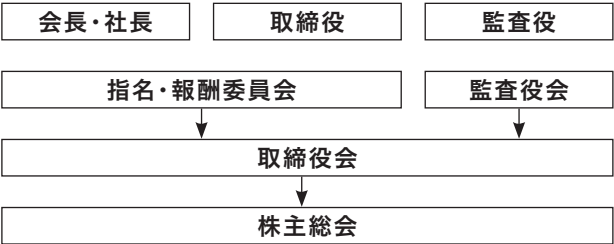
当社では、取締役・監査役候補については、各候補の人格・見識・能力・経験・貢献期待などを総合的に判断して決定しています。

取締役候補については、代表取締役が案を作成し、取締役会の諮問機関である指名・報酬委員会に諮ったうえで、取締役会で審議・決定しています。

監査役候補については、代表取締役が案を作成し、会社法の規定に従い監査役会の同意を得たうえで、取締役会で審議・決定しています。

会長・社長の選解任については、指名・報酬委員会の答申を踏まえて取締役会で審議・決定します。

なお、指名・報酬委員会が会長・社長の解任事案等で必要と認めたときは、指名・報酬委員会の構成から社内取締役を除き、社外取締役および社外監査役の意見を求めたうえで取締役会に答申します。



取締役会全体の実効性の分析・評価

当社は、取締役会の実効性を確保することを目的として、2017年より取締役会による自己評価を実施しています。2020年は、2～3月に取締役および監査役全員に対して自己評価アンケートを行い、3月開催の取締役会にてアンケート結果を踏まえたディスカッションを実施しました。

その結果、当社取締役会の実効性について総じて肯定的な意見が得られ、活発な議論を通して着実に実効性が高まっているとの評価を得られました。他方、取締役・監査役から取締役会の構成(社外役員の多様性、増員等)、経営計画にかかる議論のさらなる活発化、特定議案の事前の検討時間の確保、社外役員間および内部監査部門とのさらなる連携などについて建設的な意見・提案が示され、課題認識を共有しました。また、評価の過程において第三者機関を利用することにより客観性を確保

すべきであるという意見も示され、次回以降の課題として検討することとなりました。

当社は、今後とも、取締役会の実効性の分析・評価を定期的に行うことにより、取締役会の機能の向上に継続的に取り組んでいきます。

実施プロセス

2019年度に関する実効性の分析・評価は、以下のスケジュールで実施しました。

2020年2月	アンケート実施
2020年3月中旬	アンケート回収、評価結果集約
2020年3月末	取締役会の実効性評価についてディスカッション

役員報酬について

当社は、2016年に役員退職慰労金を廃止し、株式報酬型ストックオプションの導入を経て、2020年より譲渡制限付株式報酬制度を導入しました。本制度は報酬として株式を割り当てる「株式報酬制度」のうち、売却を一定

期間制限するものであり、社外取締役を除く取締役を対象に、株主重視の経営意識をより一層高めることを目的として導入しています。

2019年度役員報酬

役員区分		報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)	
			金銭報酬	ストックオプション
取締役	6名	181,713	149,550	32,163
社外取締役	3名	21,150	21,150	—
監査役	2名	23,721	20,175	3,546
社外監査役	3名	13,800	13,800	—

※ 支給総額には、2019年6月18日開催の第96回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名および監査役1名、社外監査役1名を含んでいます。
なお、業績連動報酬制度は採用していません。また、上記のほか、使用人兼務取締役に對して使用人給与38,250千円支給しております。

役員報酬の額またはその算定方法の決定方針

当社の役員報酬制度は「金銭報酬」と「譲渡制限付株式報酬」から成り立っています。いずれも総額につき定時株主総会で承認を得ており、金銭報酬については、取締役は年額220百万円以内、うち社外取締役は同50百万円以内、監査役は同50百万円以内、譲渡制限付株式報酬については、社外取締役を除く取締役を対象とし、同50百万円以内となっています。

当社では、取締役の報酬については、株主総会の承認を受けた総額の範囲内で、当社の業績、各自の担当職務・

能力・会社への貢献度などを総合的に勘案して決定しております。2018年4月に委員の半数以上が独立社外取締役である指名・報酬委員会を設置していますので、同委員会での検討を参考にした上で決定します。監査役の報酬については、監査役会で決定します。

当社としては、役員報酬決定方法はコーポレート・ガバナンスの重要な要素のひとつと認識しており、近時のさまざまな動向も踏まえながら、よりよい運用を継続的に検討していきます。

執行役員制度

当社は2018年4月より、執行役員制度を導入しています。執行役員は、毎月の経営会議、また必要に応じて取締役会に出席し、取締役会決議に基づく業務執行のほか、業務執行の方針や計画の策定などを報告しています。執行役員制度は、経営の執行と監督を分離し、

取締役会の監督機能の強化および業務執行の効率化を進め、取締役会の活性化を図るために導入しました。また取締役会の多様性確保のため、社内人材の役員登用の土台をつくることも目的としています。

内部統制

□ 取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

コンプライアンス委員会

詳しくは P43 へ

当社の「経営理念」および「企業行動指針」に基づき、役職員全員に対する教育、啓蒙活動を通じて、コンプライアンスの推進、徹底を図るとともに、コンプライアンス違反に対する再発防止策を検討するため、コンプライアンス委員会を設置しています。委員会は社長

直轄の組織とし、各部から選ばれた複数の委員が出席する全社横断的な組織となっており、定期的開催し、活動内容を社長に報告するほか、必要に応じて経営会議および取締役会に報告しています。

□ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク管理委員会

詳しくは P44 へ

当社を取り巻くさまざまなリスクの管理については、リスクごとに所管する部を定めていますが、各リスクを認識・評価し、対応手順を定め全体的な管理を行うために、リスク管理委員会を設置しています。リスク管理

委員会についても、社長直轄の組織とし、各部から選ばれた複数の委員が出席する全社横断的な組織となっており、定期的開催し、活動内容を社長に報告するほか、必要に応じて経営会議および取締役会に報告しています。

監査室

詳しくは P43 へ

監査室は内部統制システムに基づき、各部署の役職員に対するヒアリング、書類などの調査のほか、各委員会を中心としたコンプライアンス活動状況、リスク管理状況について適宜監査を実施し、結果を社長や

経営会議および取締役会に報告しています。また監査の結果、何か問題が見つかった際は、必要に応じて改善提案を行い、提案の通り問題が改善されているかフォローアップも行っています。

情報セキュリティ

企業活動を通じて入手した情報、または業務上保有する情報全てが、当社にとって重要な資産であると認識しており、情報資産の適切な管理に努めています。情報セキュリティの管理体制、社内規程を整備し、それらの体制・規程に基づいて、サイバー攻撃対策や社員への教育など、具体的な対策を行っています。情報の漏えいや改ざんを未然に防ぐとともに、万一情報セキュリティに関する事故が発生した場合には、その被害を最小限に抑え、迅速に原因の究明を行い、再発防止策を講じていきます。

個人情報の保護

当社は、適法かつ公正な手段により個人情報を取得し、業務上必要な範囲でのみ利用します。当社が定めた規程に則り、厳正かつ安全に管理します。外部からの不正アクセスや、個人情報の漏えい、紛失、改ざん等に対しても、必要かつ合理的な対策を行っていきます。また、個人情報の取り扱いを当社以外の企業に委託する場合には、委託先による個人情報の取り扱いについても、利用目的を開示するとともに、委託先を厳正に監督・管理しています。

コンプライアンス

基本的な考え方

当社は、コンプライアンスの確立を経営の重要課題の一つと位置づけ、法令などの社会規範および定款などの社内規範を遵守するため、「コンプライアンス規程」を設けています。この規程に基づいて、コンプライアンス推進のための体制、施策を整備しています。

推進体制

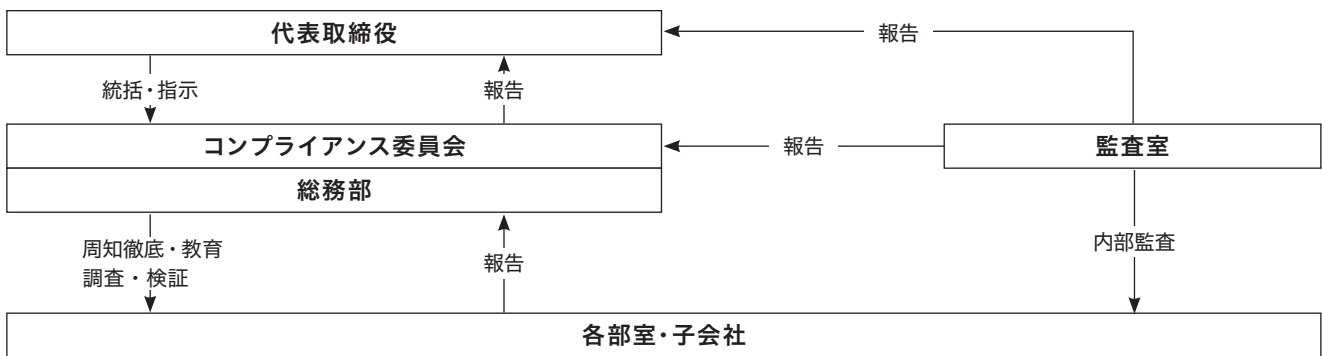
コンプライアンス委員会

コンプライアンス経営に基づく社内の体制や健全な社風を維持し向上させるため、社長直轄の全社横断的な組織として「コンプライアンス委員会」を設置しています。委員会は定期的に開催し、活動内容を社長に報告するほか、必要に応じて経営会議および取締役会に報告しています。委員会では「行動基準」の策定、コンプライアンス施策の実施状況の把握・調査、再発防止策の策定等を行っています。また、社内勉強会等を通じて、全ての階層の社員に対してコンプライアンス教育・研修を行っています。

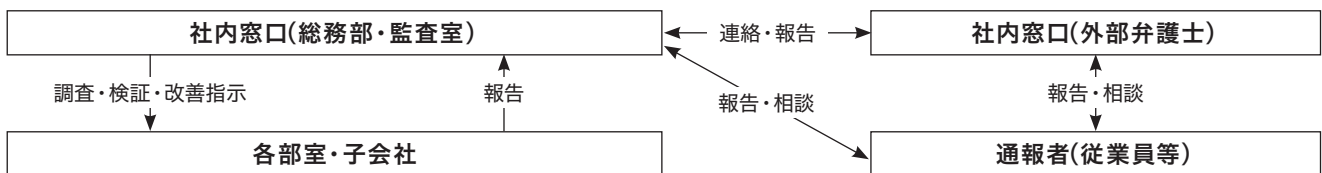
社内報告相談制度

コンプライアンス違反行為などの報告・相談を受けつけるため「社内報告相談制度」を設けています。総務部・監査室、当社の指定する外部弁護士を窓口とし、当社の従業員等からの報告・相談を受け付けています。通報者に対しては、不利益な扱いを受けないような体制を整備しています。

コンプライアンス体制図



社内報告相談制度



リスクマネジメント

基本的な考え方

当社のリスクマネジメントは、経営方針の実現、企業活動を遂行するうえでの全てのリスクを可能な限り排除し、全てのステークホルダーの安全と利益を確保するとともに、緊急事態における速やかな対応、業務の早期復旧を図ることを目的としています。

推進体制

当社を取り巻くさまざまなリスクについては、リスク管理の方法や対応方針などの基本事項を「リスク管理規程」として定め、この規程に基づき全体的なマネジメントを行うため、社長直轄の全社横断的な組織として「リスク管理委員会」を設置し対応しています。委員会は定期的に開催し、

活動内容を社長に報告するほか、必要に応じて経営会議および取締役会に報告しています。委員会では、当社が持つリスクの一つ一つ認識・評価し、そのリスクの特性に応じた対策、対策の進捗管理と定期的な見直しを行っており、総合的なリスクの管理状況をとりまとめています。

主要リスクへの取り組み

リスク	リスクの内容	リスクへの対応状況
自然災害、人的災害等	大規模な地震等の自然災害や突発的事故、テロ等の人的災害が発生した場合、当社の建物や設備が被害を受け、業績および財政状態が影響を受ける可能性があります。	これに対し当社はBCP対応ビルへのリニューアルを適宜実施しています。また、新しいビルだけでなく、既存ビルについても災害に強いビルへの転換を図り、運用面でもBCP計画の準備・訓練を行うことにより、業績および財政状態への影響抑制に努めています。
土地建物賃貸事業について	貸ビル等の賃貸事業は、景気動向、ビルの需給動向などの影響を受けやすい傾向にあります。これらの動向等によっては、賃貸料の低下や空室率の上昇により当社の業績が影響を受ける可能性があります。また、当社は不動産取得に付随して発生する不動産取得税および登録免許税については発生時に費用処理しています。このため、当社が多額の不動産を取得した場合、これらの費用計上により、当社の業績が大幅に変動する可能性があります。	当社は、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・物流倉庫と多様な賃貸事業を行っているため、市況変動の影響を受ける度合いは比較的低くなっています。今後も4つの事業をバランスよく発展させ、リスクの低減に努めています。
大阪地区における事業展開について	当社の賃貸物件は、関西圏（特に大阪）に集中しています。土地建物賃貸事業の売上高のうち大阪府の割合は、2020年3月期で78.6%と高い水準となっています。したがって、大阪地区における大規模な地震等の災害、貸ビルの需給動向等により、当社の業績が影響を受ける可能性があります。	関西圏への集中リスク低減のため、新中期経営計画でも掲げている通り、首都圏への投資を積極的に進めています。
特定の取引先への依存度について	当社グループの売上高のうち、売上依存度が10%を超える取引先は2社あります。両社の動向は当社の業績に大きな影響を与える可能性があります。	既存ビル空室への積極的な誘致、新規ビルの開発・取得を通じ入居テナントの多様化を図るとともに、今後も適切なサービスの提供、テナントリレーションを通じ、賃貸契約・賃料水準の維持・改善に努めます。
資産価格の変動	当社が保有する資産（土地、建物、投資有価証券等）について、時価下落や収益性低下等があれば、固定資産の減損会計、金融商品会計に基づく会計処理により、当社の業績が影響を受ける可能性があります。	当社は地域ポートフォリオの分散、立地を重視した投資を行うことによって、時価下落の影響を最小限に抑えるよう努めています。また、資産の入れ替え、バリュアアップ等により、収益性低下の防止にも取り組んでいます。投資有価証券については、個別銘柄毎に定量的および定性的な観点を踏まえて、毎年取締役会において検証を行い、保有の意義が乏しいと判断される銘柄については売却を検討します。
感染症の拡大	新型コロナウイルス感染症がいつどのように終息するか見通せない状況が続いています。当社はオフィスビル、データセンタービル、ウインズビル、商業施設・物流倉庫など多様な物件を固定賃料で賃貸しているので、市況変動に対して業績への影響は比較的低いと認識していますが、感染症の拡大が長期化し、また局地的に爆発的拡大が発生した場合、当社の業績に影響を与える可能性があります。	当社は従業員等が少人数であり、そのほとんどが本社に勤務しています。効率的な事業運営である反面、感染症発生により従業員等の人的被害が発生した場合、事業活動に支障が生じる可能性があります。在宅勤務や時差出勤等の柔軟な働き方の促進、普段からの手洗い・うがいの励行等の一般的な感染予防策の徹底、産業医による健康セミナーの実施等により従業員の健康と安全の維持に努めています。
有利子負債への依存度	当社は、営業地盤の拡充と安定化を目指し、賃貸不動産の新築・取得を進めてきましたが、これらの建築資金や取得資金の多くを金融機関からの借り入れおよび社債発行により調達しています。有利子負債の大部分は固定金利ですが、借り換えや新たな投資のための将来の資金調達に関しては、金利の変動により当社の業績が影響を受ける可能性があります。	当社は足許の低金利環境を活かし、有利子負債の平均調達金利の低減に取り組んでいます。また、低金利のメリットを長期にわたって享受するべく、平均返済期間の長期化に取り組んでいます。
法令、税制の変更	当社は、土地建物賃貸を主な事業の内容とし、それに付随するビル管理、建築請負等の事業活動を行っています。したがって当社の事業は、不動産・建築等各種の法令や条例による規制を受けています。これらの変更によっては、当社の業績や業務遂行が影響を受ける可能性があります。また、関連する各種税制の変更によっても、当社の業績や財政状態が影響を受ける可能性があります。	当社は、関連する法令や税制の改定について常に情報を収集し、適切に対応しています。

社外取締役による座談会



2015年にコーポレートガバナンス・コードが制定されて以降、企業統治のあり方はますます重みを増しています。当社の取締役7名のうち4名の社外取締役による座談会を行い、外部から見た当社の企業姿勢やコーポレート・ガバナンス上の課題などについて語っていただきました。

京阪神ビルディングの特色・強みについて

吉田 当社は、創立以来70余年に及ぶ不動産賃貸業者としての歴史の中でオフィスビル、ウインズビル、データセンタービル、商業施設・物流倉庫という4つの事業を展開してきました。事業ポートフォリオのしっかりした安定感のある会社だと感じています。

河内 何事においても堅実に徹底して事業を行っている点が特色です。これは不動産賃貸という事業の性格にも基づいていますが、業務の執行においても手堅さが際立っており、それが安定した経営につながっています。

野村 「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。」をはじめとした3つの経営理念が社風に表れた会社です。事業面では特にニーズの高いデータセンタービルの比重が増しており、事業の成長性についても非常に可能性を感じています。

価値ある事業空間を提供するために

吉田 「価値ある事業空間を提供する」という取り組みでは、特に安心・安全な建物の提供に注力しています。例えば、データセンタービルの受変電設備が風水害で水につからないように地下から上層階に移設するなど、災害を想定して対策を行う「予防保全」の姿勢が強く感じられます。

野村 安全・安心にかかる設備投資はコストを要することなのでどうしても起こってからでの対処になりがちですが、「予防保全」に取り組むことでお客さまからの信頼の獲得につながっています。

河内 地域との関係性という観点からは、御堂筋の清掃活動を毎月継続されているほか、今年度は大阪城の石垣の公開施設へ寄付をしました。利潤追求の一方で地域との関係性を大切にしている点は評価できます。

社外取締役として果たすべき役割

吉田 外部目線で当社の成長戦略について意見、提言をすることに加え、公認会計士として特に監督機能の観点からのリスクを把握し、指摘をしていくことが主な役割と考えます。昨年、新中期経営計画を策定する際に私からは、SDGsに関してどのような取り組みを考えているのか質問をさせていただきました。その際、南社長からは環境変化やリスクを見据えながら、環境問題に対応または環境負荷を軽減する方向性で取り組んでいくという答えがあり、しっかり認識されていると感じました。SDGsについては各々の分野をバランス良く、さらに積極的な取り組みを求めていると思います。

河内 私はメディア関連企業での社長経験をもとに気づいたことを発言しています。現在取り組んでいるプロジェクトのなかでもデータセンタービルの「OBPビル」に関しては、当社の中でも最大規模のデータセンタービルであり、長年の経験を活かした強みなどをもっと広報し、データセンタービルに強い京阪神ビルディングをもっと認知させていき、次の投資へつなげていく必要があると感じます。

野村 私自身はエネルギー関連商社の社長を5年務めた経験から、企業経営の視点で助言することを意識して臨んでいます。ESGに関しては6項目の企業行動指針から、今後それを元に具体的にどのように行動していくのか一緒に議論していきたいと考えています。

コーポレート・ガバナンス上の課題

吉田 株主総会において、取締役の構成員の多様性の確保を指摘する声をいただいております。特にジェンダーの視点から考えると、女性の取締役を加えることについては検討の余地があると考えています。

またディスクロージャーには熱心に取り組んでいます。今年度から有価証券報告書に非財務情報の記載のさらなる充実が求められるようになりました。例えば自然災害や今般の新型コロナウイルスの感染拡大などリスクへの対処についてもさらに開示を求めるなど、取締役会での議論を深めていくことが必要だと考えています。

河内 透明性の高い経営を追求している当社ですが、役員同士の対話やコミュニケーションの場をもっと増やすことによって忌憚のない意見を述べ合える風土を醸成していくことが大事です。そうすれば、さらに経営の透明性と客観性を高めていくことができるのではないのでしょうか。

野村 政策保有株式の削減はどの企業においても求められているコーポレート・ガバナンス上の課題です。取引先との関係上、必要だから保有しているわけではありますが、さらに削減に向け精査をしていく必要があります。

今後の成長に向けた課題

吉田 事業ポートフォリオの観点から見ると、オフィスビルの所在エリアが関西に偏重しており、リスク分散を踏まえ首都圏エリアをさらに強化していく必要があります。また、築年数が経過している古いオフィスビル、商業施設・物流倉庫などの資産の入れ替えが今後の課題です。

河内 自然災害の対策については万全を期していますが、あらゆる災害発生を想定し、さらに万全の備えで臨んでほしいと考えます。

野村 連結ベースでも40数名という少数の社員でこれだけの事業を展開できている効率経営は見事です。ただ今後の成長戦略を考えると、いかに社員の質を保ち、向上させながら、人材を確保していくかが大きな課題です。個々の業務は専門性の高い仕事であり、人材をしっかり育成するとともに次のリーダーをどう育成していくかも課題だと感じています。

さらなる成長に向けて

辻 6月に当社の取締役に就任しましたが、会社経営者としての経験を踏まえた新たな目線で、取締役会の一層の活性化を図るとともに、当社の新たな成長のステージに向けて、少しでもお力になればと思いますので、よろしくお願いいたします。

吉田 会社を長期的にかつ安定的に成長させていくためには新規投資が大きなポイントになります。現在は不動産市況が高騰し、難しい投資環境にありますが、今後の市況を見極めながらチャレンジャーの精神で投資をする姿勢が必要です。チャンスがあればリスクを検討しながら進めていくべきだと考えています。

河内 新規事業については、本業の不動産賃貸と離れた領域を追求するのではなく、既存事業の周辺領域で新たな可能性を追求してほしいと思っています。

野村 現在持っている強みの部分、特にデータセンタービル事業については今後さらにニーズが増していくと考えられるので、これをいかに伸ばしていくかが大事です。現在取り組みを進めている「OBPビル」に加え、新たな投資を進めていくべきだと考えています。

サステナビリティへの取り組み

各種資本を活かし、サステナビリティを意識した経営の実践

当社は「価値ある事業空間を提供し、社会に貢献する」ことを経営理念に掲げ、不動産業を営んできました。不動産業は建物の建築からその使命を終えて解体されるまで、長期にわたる事業です。事業を継続するためには、環境や社会、当社事業に関わる全てのステークホルダーのみならずとの関係性など、長期的な目線でそれぞれのつながりを意識した経営が重要と考えています。

また当社事業において、これらの環境や社会、パートナー企業やお客さまとの関係性、従業員、株主、当社が培って

きたノウハウなどが、当社を形成する重要な資本と考えています。これらの各種資本に支えられ、またこれら資本を活かすことで、当社の事業活動を通じた新たな価値は創られると考えています。

当社事業の基盤となる各種資本を活かし、サステナビリティを意識した経営を実践していくことが当社の使命であり、これらを通じて当社の持続的な成長と持続可能な社会の実現への貢献を目指します。

事業を通じたSDGsへの貢献



SDGsに掲げられている17の目標のうち、当社の事業と関連性のある項目を抽出しました。これらの項目については特に、当社が事業を通じて貢献または配慮すべき課題

と認識しております。事業を通じた社会課題の解決を目指し、今後よりSDGsへの貢献を意識した取り組みや経営を推進していきます。

SDGsと当社事業の関連性

関連するSDGsへの貢献	取り組みの主な対象	事業との関連	優先度	取り組み（例）	ありたい姿・方針
	環境	● ビルの環境性能 ● エネルギー調達	低 高	● 省エネによるエネルギー消費量の削減 ● ZEBの調査、検証	● CSR（または環境）方針の策定 ● エネルギー計画策定・推進（調達、省エネ） ● ZEBの推進
	株主、従業員・パートナー企業	● 経営体制、目標 ● 従業員の働き方 ● パートナー企業との関係	低 高	● 経営計画の実行 ● 働き方改革 ● 適切な取引関係の維持	● 中長期経営計画 ● 資本配分計画策定・推進 ● 人材育成計画策定・推進 ● CSR調達（責任ある調達）の推進
	お客さま	● 全事業（特に社会インフラ的役割の強いデータセンタービル事業）	低 高	● テナントへのヒアリング等を通じた需要発掘、課題解決 ● 建築に関する先端技術等の調査	● 価値ある事業空間の提供
	地域社会	● ハード・ソフトの災害対策 ● ビルを中心とした地域活性化 ● ビルのアクセシビリティ ● 地域貢献活動	低 高	● 耐震性強化 ● BCP・防災訓練の実施 ● ビルを中心とした地域活性化 ● ハード・ソフトのバリアフリー ● 地域への人的、金銭的貢献	● BCP計画 ● 長期保有、予防保全の方針 ● バリアフリー基準 ● 地域貢献活動の方針
	お客さま、地域社会、環境	● 新規ビルの建築、取得 ● 既存ビルの運営管理、処分	低 高	● 廃棄物の削減 ● 日々の適切なメンテナンス ● ビルのリニューアル	● 廃棄物削減計画策定・推進 ● 長期保有、予防保全の方針
	環境	● ビルの環境性能 ● エネルギー調達	低 高	● 温室効果ガスの削減 ● ZEBの調査、検証	● CSR（または環境）方針の策定 ● エネルギー計画策定・推進（調達、省エネ） ● ZEBの推進 ● CSR調達（責任ある調達）の推進
	環境、地域社会	● 資材調達 ● ビルの緑化	低 高	● 環境に配慮した調達の実施 ● 緑化活動	● CSR（または環境）方針の策定 ● CSR調達（責任ある調達）の推進

イニシアティブへの参画

持続可能な開発目標（SDGs）

2015年9月に国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて、持続可能な世界の発展のために国際社会が共有して取り組む17のゴール「持続可能な開発目標（SDGs）」が設定されました。当社はこの目標に対し、社会を構成する一員として、事業活動を通じた貢献を目指します。



国連グローバル・コンパクト（UNGC）

国連グローバル・コンパクト（UNGC）は、各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取り組みです。

UNGCに署名する企業・団体は、人権の保護、不当な労働の排除、環境への対応、そして腐敗の防止に関わる10の

原則に賛同する企業トップ自らのコミットメントのもとに、その実現に向けて努力を継続しています。当社は2020年3月に国連グローバル・コンパクトへ署名、グローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパンへ入会し、SDGsへの取り組みやサステナビリティを意識した経営を推進していく姿勢をより一層明確化し取り組みを進めていきます。

グローバル・コンパクトの10原則

人権	企業は、原則1 原則2	国際的に宣言されている人権の保護を支持、尊重し、自らが人権侵害に加担しないよう確保すべきである。
労働	企業は、原則3 原則4 原則5 原則6	結社の自由と団体交渉の実効的な承認を支持し、あらゆる形態の強制労働の撤廃を支持し、児童労働の実効的な廃止を支持し、雇用と職業における差別の撤廃を支持すべきである。
環境	企業は、原則7 原則8 原則9	環境上の課題に対する予防原則的アプローチを支持し、環境に関するより大きな責任を率先して引き受け、環境に優しい技術の開発と普及を奨励すべきである。
腐敗防止	企業は、原則10	強要や贈収賄を含むあらゆる形態の腐敗の防止に取り組むべきである。



社会・関係資本



基本的な考え方

当社にとってすべてのステークホルダーのみなさまとのつながりや信頼関係が当社の価値を生み出す重要な資本であると考えています。ステークホルダーのみなさまとともに様々な取り組みを通じて、社会に対して新たな価値を創出していくことが当社の使命であると考えています。今後も、ステークホルダーのみなさまとの強固なパートナーシップを築くべく、取り組みを進めていきます。

パートナー企業とのリレーション

当社が事業を展開するうえで、協力してビルの管理運営を担うパートナー企業各社は、当社にとって欠かすことができない存在です。したがって、当社従業員だけでなく、パートナー企業の従業員も気持ちよく働き、当社との事業を通じてパートナー企業も発展できる環境を整える必要があります。当社は今後もパートナー企業とは公正な取引関係を築くだけでなく、ともに歩むパートナーとして盤石な協力関係の構築に努めていきます。

パートナー企業表彰

当社では2015年から「協業パートナー企業表彰」として優秀なスタッフへの表彰制度を設けています。当社物件を担当していたいるパートナー企業のスタッフの方々を対象にその働きやビル運営への貢献度を考慮し、当社からの推薦、各社からの自薦も合わせて、年2回表彰を行っています。



テナント（お客さま）とのリレーション

当社は、安全で快適な事業空間を提供することで、お客さまの事業をサポートし、お客さまとともに成長することを目指しています。お客さまに「安全」と「快適」を提供するため、「予防保全」という考えのもと、重大な事故

を未然に防ぐための計画的な設備の更新修繕を行っているほか、営業部・建築技術部のツイン体制を敷き、お客さまの要望を的確に捉え、迅速に応えられる体制を構築しています。

提供する価値	当社の取り組み	取り組み内容
安 全	地震対策	免震装置の採用 ・当社データセンタービル、新築オフィスビルでは先進の免震装置を採用 ・既存ビルにおいても耐震補強等は万全の体制
		エレベーターの地震対策 ・地震時に利用者が安全に避難できるシステムを完備 ・万一到備え、エレベーター内に「緊急装備品」を設置
		BCPの整備、訓練の実施 ・BCPの定期的な見直しの実施とBCP訓練の定期的な実施
	水害対策	防潮板の設置 ・水害への対応としてビル出入り口への防潮板の設置
		2階以上への機器室の設置 ・防潮板に加え二重の水害対策を実施
	電源の確保	複数回線での電力受電 ・データセンタービルや一部オフィスビルにおいて複数回線で電力を受電 非常用発電機とUPS（無停電電源装置）の設置 ・万一停電した場合は非常用発電機とUPSの組み合わせで、電力復旧までの必要電力を確保
快 適	テナントサービスの充実	営業部・建築技術部のツイン体制 ・営業担当と技術担当がツイン体制で動くことで、迅速かつ確かな対応の実現
		予防保全 ・「予防保全」という考えのもと、設備の修繕や更新を計画的に実施
		アメニティの更新 ・お客さまにアンケートを実施し、要望に応じた対応を実施
		アクセシビリティの向上 ・点字案内板の設置やバリアフリー対応への改装を実施

地域社会とのリレーション

当社は、「地域との良好な関係を構築し、良き市民として積極的に社会貢献活動を行います。」という企業行動指針のもと、地域に根ざす不動産会社として、寄付活動や地元の清掃活動への参加、地域イベントへの協賛など、

地域貢献活動を継続的かつ積極的に行っています。こういった地域社会への地道な貢献活動が、地域の賑わいへとつながり、巡り巡って当社にも還元されると考えています。

2019年度の取り組み

支援の種類	支援内容	支援先
美化	御堂筋清掃活動	月に1回御堂筋沿道の清掃活動を実施 本町～淀屋橋間の御堂筋沿道
災害	「台風19号」被災地支援義援金 劇団四季「こころの劇場」支援	被災地の復興支援に日本赤十字社を通じ寄付を実施 子供たちを無料で公演に招待し、芸術と触れ合う機会を設ける活動の中で、大阪地区での公演に協賛 日本赤十字社 劇団四季
文化芸術	ウインズ設置の自販機売上寄付 企業所有美術品展	37台の自動販売機の売上の一定割合を芸術活動支援のために寄付 企業の所有する美術品を一般に公開し、文化・芸術に触れる機会を創出する取り組みへの寄付 アーツサポート関西 関西経済同友会
地域活性化	「太閤なにわの夢募金 大坂城豊臣石垣公開プロジェクト」寄付	地域社会へのさらなる貢献として大阪のシンボルである大阪城の石垣公開施設へ寄付 大阪市
	「こども本の森 中之島」支援	地域の子供たちに文化をはじめとした多様な芸術文化と触れ合うための施設づくりへの寄付 大阪市
	「大阪クラシック」への協賛	例年秋に大阪府で開催される音楽イベントへの協賛 大阪クラシック実行委員会
	「御堂筋イルミネーション」への協賛	御堂筋活性化のため、イルミネーション基金へ寄付 大阪市
	「ソーシャルビジネスOSAKA2019 ～ユヌス・ビジネスに学ぶ～」への協賛	ソーシャルビジネスを通じて大阪・関西万博のミッションであるSDGs達成を後押しする取り組みへの協賛 ユヌス関西実行委員会
	花と緑のまちづくり基金への寄付	御堂筋のイチョウ並木や花飾りの保全活動への寄付 大阪府
	祇園甲部歌舞練場 耐震改修工事への寄付	国指定登録有形文化財である歌舞練場の耐震改修工事への寄付 京都伝統伎芸

株主・投資家との対話

適切な情報開示を行い、株主・投資家のみなさまとの積極的な対話を通じて、みなさまに当社を理解していただくとともに、多様な意見を柔軟に吸収して経営の効率性と透明性を高め、企業価値の向上を目指します。当社では、機関投資家向け会社説明会、個人投資家向け会社説明会、海外IRは基本的に社長が説明しています。

2019年度は社会情勢に鑑みて昨年実施した海外IR

については見送ることとなりましたが、テレビ電話等でのミーティングを実施するなど、対話の促進に努めました。また、ホームページへの開示情報の充実を図るとともに、国内機関投資家、個人投資家との対話も継続して実施しました。今後も全ての株主のみなさまに対し、適切かつ公正な情報開示に努めていきます。

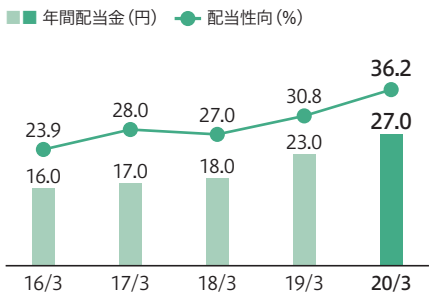
国内機関投資家向け	機関投資家向け会社説明会の実施	東京 年2回 のべ参加者数84名
	1on1ミーティングの実施	55回（のべ回数）
外国人投資家向け	海外IRの実施	未実施
	英文開示の充実	コーポレートサイトの国内と海外の情報格差は正、開示資料の英訳掲載
個人投資家向け	全国主要都市での個人投資家向け会社説明会の実施	東京4回、大阪1回、名古屋2回、札幌1回、福岡1回、奈良1回のべ参加者数1,861名
IR活動で頂戴した意見のフィードバック	社内役員・部長会議での報告	週1回
	取締役会での活動報告	年5回

配当・株主優待

配当政策

配当額の決定にあたりましては、業績・経営環境・将来の事業展開などを勘案したうえで、株主のみなさまに対する安定的な配当を維持しつつ、内部留保の充実により企業体質を強化して、総合的・長期的に企業価値の向上を図ることを基本方針としています。

年間配当金と配当性向

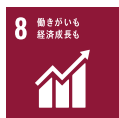


株主優待

当社は株主のみなさまの日頃のご支援にお応えするため、株主優待制度を実施しています。3月末時点で、当社株式を保有の株主さまにはQUOカードをお渡しすることとしています。さらに、2年以上株式を保有の株主さまには通常の優待に加えて長期保有優遇分を割り増しています。



人的資本



基本的な考え方

当社は2020年3月末時点で45名という少人数で事業を運営しています。このような少人数で事業を運営し、なおかつ効率的な経営を実現するためには、安全で働きやすい職場環境を確保するとともに、従業員の人格、個性が尊重され、従業員一人一人が最大限能力を発揮できる職場でなければなりません。今後も働き方改革を進め、従業員のワークライフバランスの実現を図ることで、人材基盤の強化に取り組んでいきます。

人的資本を強化する取り組み

働きやすい現場づくり

当社は育児・介護休業等の支援制度の充実、シニア世代の積極的な活用などを通じ、全ての従業員が活躍できるよう、働きやすい職場づくりに取り組んでいます。

産休・育休取得者数、復帰者数（名）

	16/3	17/3	18/3	19/3	20/3	合計
産休・育休取得者数	3	1	0	0	1	5
復帰者数	1	1	1	1	1	5

月間平均残業時間※と有休取得率（時間・％）

	16/3	17/3	18/3	19/3	20/3
月間平均残業時間	6	7	6	8	11
有休取得率	51.6	47.5	44.6	48.8	64.7

※ 当社では所定労働時間を7時間としており、それに基づき残業時間を算出しています。

高齢者（60歳以上）雇用者数（名）

	16/3	17/3	18/3	19/3	20/3
高齢者雇用者数	11	12	13	12	13

知的資本



基本的な考え方

当社は70余年にわたる事業の歴史の中で、時代ごとにお客さまのニーズに応える事業運営のもと、組織や人材、お客さまや協力会社とのネットワークやビルの企画開発運営ノウハウなど、当社の強みとなる無形の資産を築き上げてきました。これは当社に携わってこられた先人たちが長年にわたり積み上げてきた賜物であり、当社は先人から受け継いだこの無形の資産を守り、活かし、さらなる充実を図ることで、今後も成長していきます。

知的資本を強化する取り組み

有資格者数（名）	2020年3月末時点
一級建築士	5
一級建築施工管理技士	4
電気工事施工管理技士	3
宅地建物取引士	13

有給休暇取得の促進

当社では従業員が心身ともにリフレッシュできるよう、年に1度、最長連続5日間の休暇が取得できる連続休暇制度を設けています。また2019年より新たにアニバーサリー休暇制度を導入するなど、年13日以上の有給休暇取得を促す独自の休暇制度を設けています。

従業員の健康管理

当社は従業員の健康管理を非常に重視しており、全社員へ毎年実施している健康診断では、法令で要求される水準を大きく上回る人間ドックを全額会社負担で受けられるようになっています。また、従業員本人のみではなく配偶者の方についても受診料を支給する制度を設けています。

人事制度改革

「総合職」「一般職」等の職群をなくし、従業員の意欲と能力に応じた業務の幅を広げ、レベルの高い業務を担うことで、従業員の役割を拡大することを可能にしました。また、1年毎に、各担当役員が従業員一人一人に評価をフィードバックし、1年間の取り組みの振り返りや、役割期待の確認を実施するなど、従業員一人一人が個々の能力を最大限に発揮できるような取り組みを進めています。

資格取得支援制度

従業員の自己研鑽の機会を提供し、一人一人の能力とモチベーションの向上を支援するため、資格取得支援制度を設けています。宅地建物取引士、簿記、ビル経営管理士など、当社が個別に認定した資格について、講習の受講料や試験の受験料の全額を支給しています。

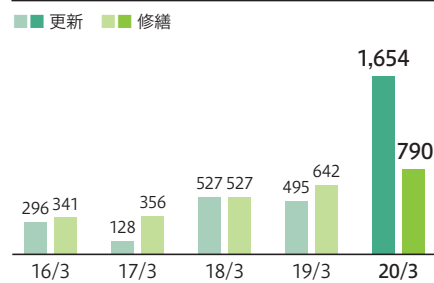
自然資本



基本的な考え方

当社は不動産賃貸業に特化し、パイ&ホールドを基本方針として、ビルの長寿命化に取り組んでいます。ビルの設計段階から美観に配慮した外壁を採用したり、「予防保全」という考えのもと、重大事故を未然に防ぐ修繕や更新を計画的に実施するなど、建物や設備を長く使えるよう配慮をしています。スクラップ&ビルドではなく、建物を長く使うことで資源を節約するとともに、老朽化した設備は新たな省エネ機器に切り替えていくことで、環境への負荷の低減に取り組んでいます。

更新修繕投資実績（百万円）



自然資本に対する取り組み

省エネの取り組み

当社では、将来的にZEB（ゼロエネルギービル）^{※1}への対応が必要となることに鑑み、省エネ設備の採用、緑化の取り組みなどを通して、環境に配慮したビルづくりを進めています。

BEMS ^{※2} の導入	熱源設備更新を計画中の既存ビルでは、BEMS（ビルエネルギーマネジメントシステム）と呼ばれる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行うことにより省エネを図る計画を進めています。今後、同様のタイミングで他ビルへも展開していく予定です。
空調、照明のシステム化	フロアを複数のゾーンに分け、ゾーンごとに温度調節するゾーンング空調や、窓からの自然光の明るさをセンサーが感知し、照明器具の出力をコントロールする自動調光システムを採用し、きめ細かな管理を行うことによりエネルギーの効率的な利用を図っています。
省エネ機器への切り替え	当社では、設備の更新、テナントの入れ替えといったタイミングに合わせて、照明や空調の省エネ機器への切り替えを順次進めています。2019年度は、オフィスビルを中心に照明のLED化を進めたほか、データセンタービルでは、受変電設備、空調設備の更新を行いました。2020年度も、複数のビルにおいて設備の更新を計画しています。

※1 快適な室内環境を維持しつつ、ITや省エネ技術、再生可能エネルギーを組み合わせ、実質的なエネルギー消費量をゼロとしたビルを指します。

わが国では、2030年までに新築建築物の平均でZEBを実現することを目指す政策目標が設定されています。

※2 ビル内のエネルギー使用量の監視や制御を行うためのシステムを指します。各設備に備えられたセンサーで情報を収集し、エネルギー使用量を見える化し、収集したデータをもとに細やかな制御を行うことで、エネルギー効率を高めることができます。

ビル緑化の取り組み

ヒートアイランド現象を緩和するため、ビルの緑化に積極的に取り組んでいます。現在計画中の「OBPビル」、「虎ノ門ビル」においてもリフレッシュルームや周辺の緑化を予定しています。

TOPIC	CO ₂ 削減クレジット ^{※1} の寄付
当社はこのたび、東京都に「府中ビル」におけるCO ₂ 削減クレジットの寄付を実施しました。当ビルにおいては、CO ₂ 排出量の削減に積極的に取り組んでおり、今回東京都が目指す、CO ₂ を排出しない「ゼロエミッション東京」への取り組みに賛同し、「東京ゼロカーボン4デイズin2020」の実現と「東京2020大会」	カーボンオフセット ^{※2} への協力として、5,554トンのCO ₂ 削減クレジットの寄付を実施しました。 当社はこれからも、省エネルギーや環境に配慮した取り組みを積極的に進めていきます。

※1 クレジットとは、削減対策の実施等によって得られたCO₂等の削減量であって、認定等を経ることによって第三者との取引を可能としたもの。

※2 カーボンオフセットとは、事業活動等におけるCO₂等の排出について、自らの取組のみでは削減しきれない量を、他の事業者の取り組み等による削減量で埋め合わせ（オフセット）するという考え方。

主要連結財務・非財務データ

京阪神ビルディング株式会社および連結子会社 3月31日に終了した各会計年度	2010/3	2011/3	2012/3	2013/3	2014/3	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3
	単位：百万円										
損益状況(会計年度)											
売上高	12,488	13,133	13,291	13,679	14,031	14,852	14,930	14,380	14,799	14,995	15,319
売上総利益	5,458	5,825	5,254	5,507	5,410	5,996	6,256	6,259	6,566	6,770	6,831
営業利益	4,722	4,997	4,404	4,634	4,463	4,966	5,118	4,969	5,298	5,451	5,414
EBITDA	6,795	7,344	6,843	7,298	7,076	7,705	7,754	7,507	7,731	7,661	7,598
経常利益	4,027	4,123	3,448	3,800	3,699	4,457	4,782	4,740	5,044	5,214	5,214
税引後償却前経常利益※	4,465	4,796	4,487	5,019	4,906	5,609	5,840	5,819	5,923	5,829	5,802
親会社株主に帰属する当期純利益	1,853	1,773	1,740	2,331	2,369	2,732	3,610	3,272	3,585	3,998	3,919
財政状況(会計年度末)											
総資産	105,779	104,441	110,671	114,577	115,015	115,243	111,418	113,204	122,964	132,780	136,605
有利子負債残高	57,507	57,550	60,940	63,440	56,750	51,286	45,317	43,085	48,294	55,709	58,401
純資産	37,023	37,570	38,792	41,733	48,250	51,850	54,556	58,862	62,227	64,228	64,377
※ 税引後償却前経常利益＝経常利益×(1－実効税率)＋減価償却費	単位：％										
主な財務指標											
自己資本当期純利益率(ROE)	5.1	4.8	4.6	5.8	5.3	5.5	6.8	5.8	5.9	6.3	6.1
総資産営業利益率(ROA)	5.2	4.8	4.1	4.1	3.9	4.3	4.5	4.4	4.5	4.3	4.0
自己資本比率	35.0	36.0	35.1	36.4	42.0	45.0	49.0	52.0	50.5	48.3	47.0
	単位：百万円										
Net有利子負債	56,007	56,367	56,168	53,259	44,467	47,709	28,765	35,883	41,243	39,791	45,196
減価償却費	2,073	2,347	2,438	2,663	2,612	2,738	2,636	2,538	2,433	2,210	2,183
設備投資額	29,555	3,571	5,054	751	472	9,572	9,510	10,840	11,236	3,734	10,639
	単位：円										
1株当たり情報											
当期純利益	41.2	39.4	38.7	51.8	46.1	50.6	66.9	60.7	66.6	74.6	74.6
純資産	823.2	835.4	862.5	927.9	893.9	960.6	1,010.8	1,091.7	1,154.8	1,217.3	1,236.5
年間配当金	12.0	12.0	12.0	14.0	14.0	15.0	16.0	17.0	18.0	23.0	27.0
	単位：百万円										
キャッシュ・フローの状況(会計年度)											
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,881	5,862	3,676	6,091	4,607	7,086	4,919	4,717	6,884	5,259	6,693
投資活動によるキャッシュ・フロー	△26,831	△5,733	△2,922	△2,644	128	△9,644	14,818	△10,939	△11,249	△1,619	△9,705
フリー・キャッシュ・フロー	△22,950	128	754	3,447	4,736	△2,558	19,738	△6,222	△4,364	3,639	△3,012
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,824	△445	2,833	1,961	△2,633	△6,148	△6,762	△3,127	4,213	5,227	298
現金および現金同等物の増減額	△125	△316	3,588	5,408	2,102	△8,706	12,976	△9,350	△150	8,867	△2,713
現金および現金同等物の期末残高	1,500	1,183	4,771	10,180	12,283	3,576	16,552	7,202	7,051	15,918	13,205
	単位：人										
非財務データ											
従業員数(連結)	34	38	36	35	38	39	40	43	45	43	45
女性従業員数	11	12	10	10	12	11	11	13	13	13	13
女性管理職数	0	0	0	1	1	1	1	1	1	2	2

経営成績・財政状態等の分析

経営成績

2019年度におけるわが国経済は、海外経済や貿易の減速と消費税率引上げによる民間消費の落ち込み等で弱含みであったところへ、2020年1月以降、新型コロナウイルス感染症の国内外での拡大により景気が大幅かつ急激に下振れし、厳しい状況になりました。

不動産賃貸業界におきましても、今後影響が及んでくるものと思われませんが、当期は期全般にわたり都心部の優良オフィスビルを中心に空室率・賃料水準とも無難に推移してきました。

このような環境の中、当社においては営業活動に注力した結果、空室率は前期末の0.8%からさらに低下し、当期末には満室稼働となりました。また、当期は新中期経営計画「ここからの挑戦～新たな成長のステージへ～」を策定し、東京都港区虎ノ門でのオフィスビル開発および大阪市内でのデータセンタービル開発を同時並行で進めてまいりました。

当期の連結業績は、既存ビルの稼働率向上などにより、売上高は15,319百万円と前期比323百万円(2.2%)の増収となりました。つれて、売上総利益は6,831百万円と

単位：百万円

勘定科目	前期	当期	増減率(%)
売上高	14,995	15,319	(2.2)
不動産賃貸収入	14,942	15,220	－
工事売上高	52	98	－
売上原価・一般管理費	9,543	9,904	－
営業利益	5,451	5,414	(△0.7)
営業外収益	303	311	－
営業外費用	540	511	－
経常利益	5,214	5,214	(0.0)
特別利益	664	697	－
特別損失	96	170	－
法人税等	1,784	1,822	－
当期純利益	3,998	3,919	(△2.0)

財政状態

2019年度末における総資産は136,605百万円となり、前年度末比3,824百万円(2.9%)増加しました。新規投資物件への支払い等により現金及び預金が2,713百万円、株価下落等により投資有価証券が2,475百万円各々減少したものの、新規物件の開発等に伴い有形固定資産が9,059百万円増加したことが主な要因であります。

なお、セグメントごとの資産は、次のとおりであります。

前期比60百万円(0.9%)の増益、営業利益は5,414百万円と前期比37百万円(0.7%)の減益となりました。

営業外損益では、前期比37百万円改善したことから、経常利益は5,214百万円と前期比0.2百万円(0.0%)の微増となりました。

特別損益は、41百万円の減少となり、その結果、親会社株主に帰属する当期純利益は3,919百万円と前期比79百万円(2.0%)の減益となりました。

なお、セグメントごとの経営成績(営業利益は連結調整前)は、次のとおりであります。

1. 土地建物賃貸事業

土地建物賃貸事業の売上高は15,220百万円(前期比277百万円、1.9%増)、構成比は99.4%となりました。営業利益は6,155百万円(前期比33百万円0.5%減)となりました。

2. その他

その他の売上高は98百万円(前期比46百万円増)、営業損失は4百万円となりました。

負債合計は72,227百万円となり、前年度末比3,675百万円(5.4%)増加しました。投資有価証券の評価替えにより繰延税金負債が702百万円減少したものの、長期借入金による資金調達のため有利子負債が2,692百万円、設備関係未払金が796百万円、長期預り敷金保証金が578百万円各々増加したことが主な要因であります。

単位：百万円

勘定科目	前期	当期	前期末比
流動資産	16,520	13,742	△2,777
固定資産	116,259	122,862	6,602
資産合計	132,780	136,605	3,824
流動負債	12,478	8,378	△4,099
固定負債	56,073	63,848	7,775
負債合計	68,551	72,227	3,675
株主資本	61,516	63,108	1,592
純資産合計	64,228	64,377	148
負債・純資産合計	132,780	136,605	3,824

キャッシュ・フロー

営業活動により得られた資金は6,693百万円(前年度は5,259百万円の収入)となりました。税金等調整前当期純利益5,741百万円および減価償却費2,183百万円により主要な資金を得ましたが、法人税等の支払1,821百万円、投資有価証券売却益696百万円の控除要因がありました。

投資活動により使用した資金は9,705百万円(前年度は1,619百万円の支出)となりました。収入の主な要因は投資有価証券の売却による784百万円であり、支出の主な要因は有形固定資産の取得による10,432百万円に

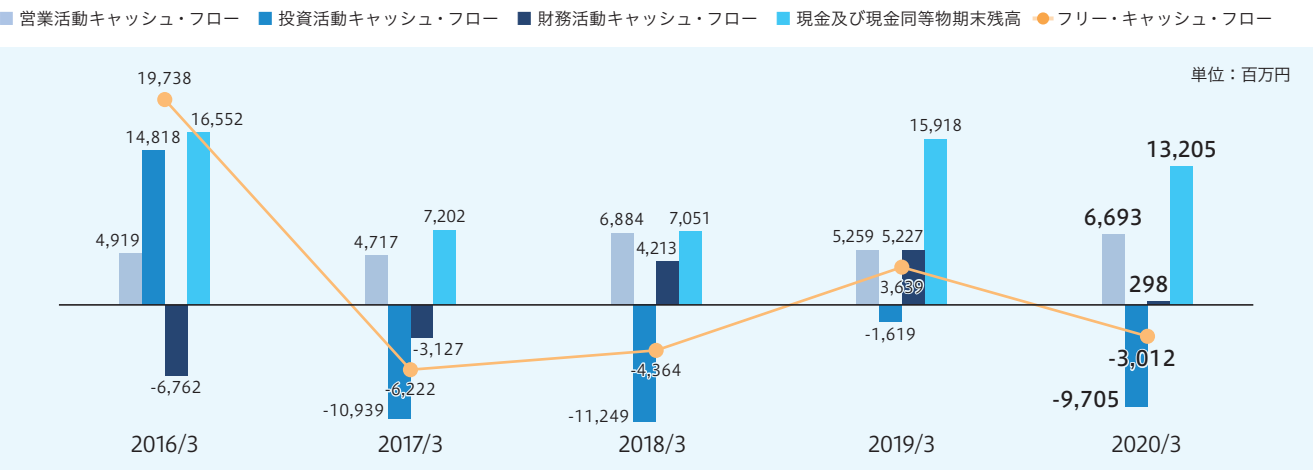
純資産合計は64,377百万円となり、前年度末比148百万円(0.2%)増加しました。その他有価証券評価差額金が1,541百万円、資本剰余金は自己株式の消却等により586百万円各々減少しましたが、利益剰余金が親会社株主に帰属する当期純利益の計上等により2,252百万円増加したことが主因であります。

よるものであります。

営業活動及び投資活動によるキャッシュ・フローを合わせたフリー・キャッシュ・フローは、3,012百万円の支出超過(前年度は3,639百万円の収入)となりました。

財務活動により得られた資金は298百万円(前年度は5,227百万円の収入)となりました。収入の主な要因は長期借入れ5,000百万円であり、支出の主な要因は長期借入金の返済2,307百万円、配当金の支払い額1,289百万円、自己株式の取得1,046百万円によるものであります。

連結キャッシュ・フロー



連結貸借対照表

京阪神ビルディング株式会社および連結子会社 2019年および2020年3月31日現在	単位：百万円	
	2019/3	2020/3
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,918	13,205
受取手形及び売掛金	473	408
その他	128	129
流動資産合計	16,520	13,742
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	65,973	67,041
減価償却累計額	△ 36,788	△ 38,143
建物及び構築物（純額）	29,185	28,898
土地	52,640	52,664
信託建物	3,343	3,343
減価償却累計額	△ 1,077	△ 1,250
信託建物（純額）	2,266	2,092
信託土地	11,038	11,038
建設仮勘定	3,118	12,614
その他	791	811
減価償却累計額	△ 638	△ 658
その他（純額）	152	153
有形固定資産合計	98,400	107,460
無形固定資産	79	116
投資その他の資産		
投資有価証券	15,104	12,629
敷金及び保証金	2,192	2,193
繰延税金資産	13	12
その他	468	450
投資その他の資産合計	17,779	15,285
固定資産合計	116,259	122,862
資産合計	132,780	136,605

京阪神ビルディング株式会社および連結子会社 2019年および2020年3月31日現在	単位：百万円	
	2019/3	2020/3
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7	8
1年内償還予定の社債	5,000	—
短期借入金	4,422	4,146
未払法人税等	1,006	1,013
賞与引当金	33	32
その他	2,007	3,177
流動負債合計	12,478	8,378
固定負債		
社債	35,000	40,000
長期借入金	11,286	14,255
長期預り敷金保証金	5,634	6,212
繰延税金負債	2,674	1,971
再評価に係る繰延税金負債	1,214	1,142
退職給付に係る負債	66	75
資産除去債務	113	114
その他	82	76
固定負債合計	56,073	63,848
負債合計	68,551	72,227
純資産の部		
株主資本		
資本金	9,827	9,827
資本剰余金	9,786	9,199
利益剰余金	43,029	45,281
自己株式	△ 1,126	△ 1,200
株主資本合計	61,516	63,108
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	7,385	5,844
土地再評価差額金	△ 4,768	△ 4,696
その他の包括利益累計額合計	2,617	1,148
新株予約権	95	121
純資産合計	64,228	64,377
負債純資産合計	132,780	136,605

連結損益計算書および連結包括利益計算書

京阪神ビルディング株式会社および連結子会社 2019年および2020年の3月31日をもって終了した会計年度	単位：百万円	
	2019/3	2020/3
(連結損益計算書)		
売上高	14,995	15,319
売上原価	8,224	8,487
売上総利益	6,770	6,831
販売費及び一般管理費	1,318	1,416
営業利益	5,451	5,414
営業外収益		
受取利息	0	1
受取配当金	282	301
その他	20	9
営業外収益合計	303	311
営業外費用		
支払利息	170	164
社債利息	260	295
社債発行費	97	35
その他	11	14
営業外費用合計	540	511
経常利益	5,214	5,214
特別利益		
固定資産売却益	523	1
投資有価証券売却益	138	696
受取補償金	2	—
特別利益合計	664	697
特別損失		
固定資産除却損	9	23
投資有価証券評価損	87	147
特別損失合計	96	170
税金等調整前当期純利益	5,782	5,741
法人税、住民税及び事業税	1,742	1,826
法人税等調整額	41	△ 3
法人税等合計	1,784	1,822
当期純利益	3,998	3,919
親会社株主に帰属する当期純利益	3,998	3,919
(連結包括利益計算書)		
当期純利益	3,998	3,919
その他の包括利益		
その他の有価証券評価差額金	56	△ 1,541
土地再評価差額金	—	72
その他の包括利益合計	56	△ 1,469
包括利益	4,054	2,449
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,054	2,449
非支配株主に係る包括利益	—	—

連結株主資本等変動計算書

京阪神ビルディング株式会社および連結子会社 2019年3月31日をもって終了した会計年度	株主資本				単位：百万円
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	9,827	9,786	40,187	△ 97	59,704
当期変動額					
剰余金の配当			△ 1,049		△ 1,049
親会社株主に帰属する当期純利益			3,998		3,998
土地再評価差額金の取崩			△ 107		△ 107
自己株式の取得				△ 1,039	△ 1,039
自己株式の処分		△ 0		10	9
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	△ 0	2,841	△ 1,029	1,811
当期末残高	9,827	9,786	43,029	△ 1,126	61,516
その他の包括利益累計額					
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	その他の包括利益 累計額合計	新株予約権	純資産合計
当期首残高	7,329	△ 4,876	2,453	69	62,227
当期変動額					
剰余金の配当					△ 1,049
親会社株主に帰属する当期純利益					3,998
土地再評価差額金の取崩					△ 107
自己株式の取得					△ 1,039
自己株式の処分					9
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	56	107	164	26	190
当期変動額合計	56	107	164	26	2,001
当期末残高	7,385	△ 4,768	2,617	95	64,228

京阪神ビルディング株式会社および連結子会社 2020年3月31日をもって終了した会計年度	株主資本				単位：百万円
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	9,827	9,786	43,029	△ 1,126	61,516
当期変動額					
剰余金の配当			△ 1,290		△ 1,290
親会社株主に帰属する当期純利益			3,919		3,919
自己株式の取得				△ 1,046	△ 1,046
自己株式の処分		△ 3		13	9
自己株式の消却		△ 958		958	－
利益剰余金から資本剰余金への振替		376	△ 376		－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	△ 586	2,252	△ 73	1,592
当期末残高	9,827	9,199	45,281	△ 1,200	63,108
その他の包括利益累計額					
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	その他の包括利益 累計額合計	新株予約権	純資産合計
当期首残高	7,385	△ 4,768	2,617	95	64,228
当期変動額					
剰余金の配当					△ 1,290
親会社株主に帰属する当期純利益					3,919
自己株式の取得					△ 1,046
自己株式の処分					9
自己株式の消却					－
利益剰余金から資本剰余金への振替					－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△ 1,541	72	△ 1,469	25	△ 1,443
当期変動額合計	△ 1,541	72	△ 1,469	25	148
当期末残高	5,844	△ 4,696	1,148	121	64,377

連結キャッシュ・フロー計算書

京阪神ビルディング株式会社および連結子会社 2019年および2020年の3月31日をもって終了した会計年度		単位：百万円	
	2019/3	2020/3	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益	5,782	5,741	
減価償却費	2,210	2,183	
株式報酬費用	36	35	
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	10	8	
賞与引当金の増減額（△は減少）	4	△ 1	
受取利息及び受取配当金	△ 282	△ 302	
支払利息	170	164	
社債利息	260	295	
社債発行費	97	35	
投資有価証券売却損益（△は益）	△ 138	△ 696	
投資有価証券評価損益（△は益）	87	147	
有形固定資産売却損益（△は益）	△ 523	△ 1	
有形固定資産除却損	9	23	
受取補償金	△ 2	—	
営業債権の増減額（△は増加）	△ 233	79	
営業債務の増減額（△は減少）	△ 214	845	
未払消費税等の増減額（△は減少）	△ 177	105	
その他	7	9	
小計	7,104	8,675	
利息及び配当金の受取額	282	302	
利息の支払額	△ 416	△ 463	
法人税等の支払額	△ 1,711	△ 1,821	
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,259	6,693	
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	△ 3,096	△ 10,432	
有形固定資産の売却による収入	1,228	1	
無形固定資産の取得による支出	△ 61	△ 59	
投資有価証券の売却による収入	351	784	
長期未払金支払による支出	△ 42	—	
その他	1	—	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,619	△ 9,705	
財務活動によるキャッシュ・フロー			
長期借入れによる収入	—	5,000	
長期借入金の返済による支出	△ 2,542	△ 2,307	
社債の発行による収入	15,000	5,000	
社債の償還による支出	△ 5,000	△ 5,000	
社債の発行による支出	△ 140	△ 57	
自己株式の取得による支出	△ 1,039	△ 1,046	
配当金の支払額	△ 1,049	△ 1,289	
その他	0	0	
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,227	298	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	8,867	△ 2,713	
現金及び現金同等物の期首残高	7,051	15,918	
現金及び現金同等物の期末残高	15,918	13,205	

会社概要 （2020年3月31日現在）

会社名

京阪神ビルディング株式会社

(英文名:Keihanshin Building Co.,Ltd.)

所在地

本社

〒541-0048

大阪市中央区瓦町

四丁目2番14号

東京事務所

〒101-0051

東京都千代田区

神田神保町二丁目2番

共同ビル8階

URL

http://www.keihanshin.co.jp/

創立

1948年12月24日

事業内容

オフィスビル、データセンタービル、
商業施設、物流倉庫、
場外勝馬投票券発売所(ウインズ)などの賃貸、
建物管理、賃貸施設に係る建築工事の請負

資本金

98億2,761万円

発行済株式総数

5,288万株

株式上場

東京証券取引所第一部

従業員数

45名(連結)

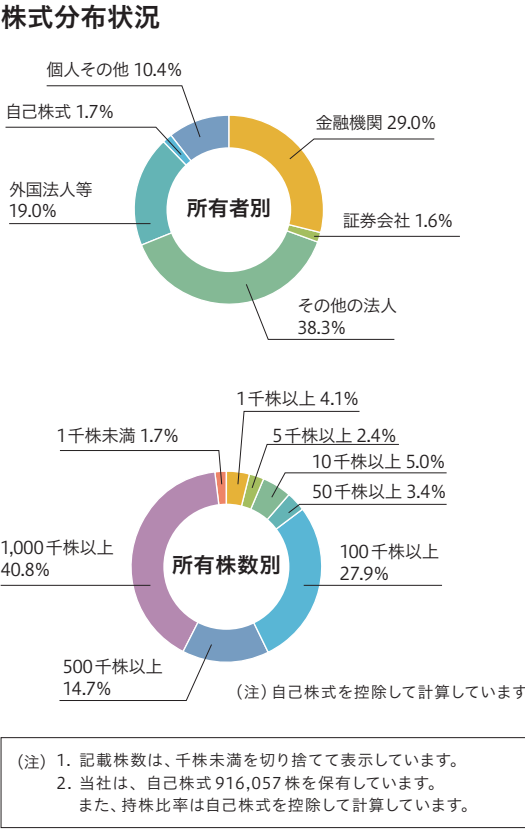
子会社

京阪神建築サービス株式会社



株式情報 （2020年3月31日現在）

株式の状況		
発行可能株式総数	80,000,000 株	
発行済株式の総数	52,882,298 株	
株主数	7,879 名	
大株主の状況		
株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
銀泉株式会社	6,440	12.4
INTERTRUST TRUSTEES(CAYMAN) LIMITED SOLELY IN ITS CAPACITY AS TRUSTEE OF JAPAN-UP	2,887	5.6
株式会社三井住友銀行	2,133	4.1
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社 (信託口)	1,638	3.2
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社 (信託口)	1,546	3.0
ダイキン工業株式会社	1,421	2.7
株式会社きんでん	1,393	2.7
鹿島建設株式会社	1,376	2.6
株式会社三重銀行	1,287	2.5
日本証券金融株式会社	1,084	2.1





〒541-0048 大阪市中央区瓦町四丁目2番14号

TEL:06-6202-7331 FAX:06-6202-7329

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